

Группа компаний «Галактика»



Созвездие Ваших интересов
находится в нашей Галактике

ОТЧЕТ

Порядковый № 2898

Дата составления 11 ноября 2021 г.

Об определении рыночной стоимости объектов оценки

Нежилое одноэтажное здание общей площадью 172,1 кв.м., земельный участок общей площадью 323 кв.м. по адресу: Саратовская область, Турковский район, р.п. Турки, улица Ленина, №118Б

ЗАКАЗЧИК: АДМИНИСТРАЦИЯ ТУРКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ИСЭ» ИНН 6449057645, ОГРН 1106449003033 от 11.08.2010г.
(Юридический адрес: 413100, РФ Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля 14, 1 офис.
Тел.: (845-3) 75-38-62, сайт www.galaktik.ru, E-mail: info@galaktik.ru, Instagram: @ocenka_engels**

Оценщик: Каменев Иван Сергеевич, действительный член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» реестровый номер № 2644 от 22.01.2019г., квалификационные аттестаты по направлениям: оценка движимого имущества №016007-2 выданный 14.12.2018г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 14.12.2021г., оценка недвижимости № 016575-1 выданный 15.02.2019г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 15.02.2022г.



г. Энгельс
2021г.



Сопроводительное письмо к отчету № 2898

Главе Турковского М.Р.
Никитину А.В.

Уважаемый Алексей Владимирович!

Согласно договору на оказание услуг по оценке №2898 от 08.11.2021 г. была произведена оценка объектов с целью определения их рыночной стоимости.

Оценка была произведена в соответствии с:

- ✓ Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 № 135-ФЗ;
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 ";
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611;
- ✓ стандартами и правилами ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», а также с использованием внутренних стандартов предприятия.

При оценке Оценщик исходил из информации, что объект не находится в залоге и не обременен долговыми обязательствами. Оценщиком также не проводилась аудиторская проверка или иная проверка, предоставленной Заказчиком информации, и он не в состоянии в какой бы то ни было степени подтвердить ее надежность.

Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Итоговая величина стоимости объектов:

На основании информации, полученной нами и проанализированной в отчете, мы пришли к заключению, что стоимость оцениваемых объектов на 08.11.2021г, с учетом округлений и без учета обременений составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое одноэтажное здание общей площадью 172,1 кв.м. с условным номером 64-64-43/001/2006-146 по адресу: Саратовская область, Турковский район, р.п. Турки, улица Ленина, №118Б	592 000
2	Земельный участок общей площадью 323 кв.м. с кадастровым номером 64:35:350215:271 по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, городское поселение Турковское, Турковский муниципальный район, рп. Турки, ул. Ленина, земельный участок 118Б	73 000
	Итого:	665 000

Итоговая рыночная стоимость объектов составляет: 665 000 (Шестьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.

Директор

Каменев И.С.



СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	4
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
Итоговая величина стоимости объектов оценки:	4
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	4
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	8
<i>Состав объектов оценки.....</i>	8
<i>Правовое положение объектов.....</i>	8
<i>Местоположение объектов</i>	8
<i>Данные об осмотре</i>	8
<i>Данные бухгалтерского учета и кадастра недвижимости</i>	8
<i>Перечень использованных данных и документов.....</i>	9
Анализ рынка.....	9
<i>Краткая характеристика рынка</i>	9
<i>Уровень социально-экономического развития России</i>	10
<i>Уровень социально-экономического развития Саратовской области</i>	13
<i>Уровень социально-экономического развития территории г. Балашова и Балашовского района.....</i>	18
<i>Общая характеристика рынка объектов капитального строительства в Саратовской области.....</i>	19
<i>Общая характеристика рынка земельных участков в Саратовской области</i>	27
Анализ наиболее эффективного использования	32
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	34
Основные понятия	34
Затратный подход.....	35
Сравнительный подход.....	41
Доходный подход.....	48
Определение возможных границ интервала итоговой стоимости.....	55
Применяемые стандарты оценочной деятельности	57
Использованная нормативная, справочная и методологическая информация	57
Декларация оценщика	58



ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Объекты оценки:	1. Нежилое одноэтажное здание 2. Земельный участок
Адрес месторасположения:	1. Саратовская область, Турковский район, р.п. Турки, улица Ленина, №118Б 2. Российская Федерация, Саратовская область, городское поселение Турковское, Турковский муниципальный район, рп. Турки, ул. Ленина, земельный участок 118Б
Площадь, м2:	1. 172,1 2. 323
Кадастровый (или условный) номер	1. 64-64-43/001/2006-146 2. 64:35:350215:271

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование	Подходы, руб.		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Нежилое одноэтажное здание	Не использовался	592 000	Не использовался
2	Земельный участок	Не использовался	73 000	Не использовался

Итоговая величина стоимости объектов оценки:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое одноэтажное здание общей площадью 172,1 кв.м. с условным номером 64-64-43/001/2006-146 по адресу: Саратовская область, Турковский район, р.п. Турки, улица Ленина, №118Б	592 000
2	Земельный участок общей площадью 323 кв.м. с кадастровым номером 64:35:350215:271 по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, городское поселение Турковское, Турковский муниципальный район, рп. Турки, ул. Ленина, земельный участок 118Б	73 000
Итого:		665 000

Итоговая рыночная стоимость объектов составляет: 665 000 (Шестьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости связаны с предполагаемым использованием результатов оценки указанных в Задании на оценку.

Оценщик

Каменев И.С.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Наименование	Показатели
Заказчик:	АДМИНИСТРАЦИЯ ТУРКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Реквизиты заказчика:	ИНН 6435001900, КПП 643501001, ОГРН 1036404600154 дата регистрации 09.01.2003г.
Местонахождение Заказчика (адрес):	412070 САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ РАЙОН ТУРКОВСКИЙ РАБОЧИЙ ПОСЕЛОК ТУРКИУЛИЦА СОВЕТСКАЯ 26



Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «ИСЭ»
Реквизиты:	ОГРН 1106449003033 дата регистрации 11.08.2010г., ИНН 6449057645 КПП 644901001
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полис № 022-073-007292/21 ООО «Абсолют Страхование» по договору № 022-073-007292/21 от 18.05.2021 г. Срок действия – с 01.08.2021г. до 31.07.2022 г. Страховая сумма – 5 000 000 руб.
Телефон/факс:	(8453) 75-38-62
E-mail:	info@galaktik.ru
http://	www.galaktik.ru
Место нахождения исполнителя:	413100, РФ Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля 14, 1 офис
Оценщик-исполнитель:	Каменев Иван Сергеевич
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемых организациях:	Свидетельство Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № 2644 от 22.01.2019 г. Адрес Ассоциации: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1, тел. 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru.
Квалификация:	- Высшее образование. Квалификация: экономист - менеджер. Диплом КА № 74647 ФГОУ ВПО «Поволжская академия государственной службы имени П.А. Столыпина» от 16.06.2011 г. рег. № 197, г. Саратов; - Диплом оценщика СГТУ г. Саратов ПП-I №231844 дата выдачи 29.02.2012г. - Повышение квалификации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» рег. номер удостоверения 0010 от 31.01.2015г., г. Саратов ЧУ "ООДПО "Международная академия экспертизы и оценки". Квалификационные аттестаты по направлениям: оценка движимого имущества №016007-2 выданный 14.12.2018г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 14.12.2021г., оценка недвижимости № 016575-1 выданный 15.02.2019г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 15.02.2022г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2012 года
Страхование ответственности оценщика:	Страховой полис (договор) №2000SB4001650 CAO «ВСК» срок действия – с 01.06.2020 г. по 31.05.2023 г. Страховая сумма – 300 тыс. руб., страховой полис ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-007293/21 по договору № 022-073-007293/21 от 18.05.2021 г. Срок действия – с 01.06.2021г. по 31.05.2022 г. страховая сумма – 5 млн. руб.
Привлеченные организации:	Не привлекались
Привлеченные специалисты:	Плахов Виталий Анатольевич
Степень участия:	Осмотр объектов оценки
Необходимость привлечения:	Специалист обладает необходимыми знаниями и опытом для повышения эффективности выполняемых работ
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование	Показатели
--------------	------------



Нормативный документ	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), стандарты «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».
Объекты оценки:	1. Нежилое одноэтажное здание 2. Земельный участок
Местоположение объектов:	1. Саратовская область, Турковский район, р.п. Турки, улица Ленина, №118Б 2. Российская Федерация, Саратовская область, городское поселение Турковское, Турковский муниципальный район, рп. Турки, ул. Ленина, земельный участок 118Б
Имеющиеся права на объекты оценки	1-2 Собственность
Собственник объектов:	Турковский муниципальный район Саратовской области
Оцениваемые права:	Право собственности (без учета обременений)
Основание для проведения оценки:	Договор № 2898 от 08.11.2021 г.
Дата оценки (дата, на которую определяется стоимость):	«08» ноября 2021 г.
Дата составления отчета	11.11.2021г.
Срок проведения оценки	08.11.2021 - 11.11.2021г.
Цель оценки:	02 - Купля - продажа, мена
Код объектов оценки	110 Оценка земель различного назначения 140 Оценка нежилых зданий
Вид стоимости:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Определение цены возможной продажи
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки	Определение границ интервалов не предусмотрено

Допущения и ограниченные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями и ограничениями, если иное не указано по тексту отчета в явном виде:

- вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Оценщик в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации;
- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки, если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права требования третьих лиц на объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено;
- оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами, какая либо ответственность или обязательства Оценщика перед третьей стороной исключены;
- оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены;
- отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки;
- определённая величина стоимости объекта оценки действительна только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться, Оценщик не несет



ответственность за изменение количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также рыночных условий после даты оценки;

- отчет об оценке Объекта оценки содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости указанной в отчете об оценке Объекта оценки;
- вывод о итоговой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона;
- все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программ Excel из пакета Microsoft Office, результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанных программ. (если в тексте Отчета не указано другое).
- В условиях пандемии значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости объектов оценки – расширяются границы интервалов, в которых может находиться итоговая величина стоимости.
- Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 135-ФЗ от 29.07.1998 г., в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.



ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Состав объектов оценки

Объекты представляют собой:

1. Нежилое одноэтажное кирпичное здание с условным номером 64-64-43/001/2006-146. Текущее использование – не используется. Общая площадь 172,1 м2. Состояние конструктивных элементов – неудовлетворительное. Состояние внутренней отделки – требуется кап. ремонт. Коммуникации отключены.
2. Земельный участок с кадастровым номером 64:35:350215:271 общей площадью 323 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: магазины.

Показатели	Описание
Назначение	1. Нежилое одноэтажное здание 2. Земельный участок
Текущее использование объектов	1. Не используется 2. По назначению

Правовое положение объектов

Наименование	Описание
Собственник	Турковский муниципальный район Саратовской области
Пакет прав	1-2 Собственность
Правоподтверждающие документы	1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 64АБ №263601 дата выдачи 08.02.2006г. 2. Выписка ЕГРН от 12.10.2021г.
Обременения, ограничения, интересы третьих лиц*	1-2 Не зарегистрировано
Принадлежность к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры)	Данных о принадлежности к объектам культурного наследия не предоставлено

*Рыночная стоимость объектов оценки определяется без учета обременений.

Местоположение объектов

Наименование	Описание
Населенный пункт, его характеристика	рп. Турки
Месторасположение объектов в населенном пункте	Центральная часть поселка
Характеристика окружения объекта	Рынок, дорога, магазины
Характеристика улицы, на которой расположен объект	Местного значения Состояние: удовлетворительное
Характеристика соседей	Рынок, дорога, магазины
Наличие двора	Имеется
Возможность парковки	Имеется

На основании проведенного анализа можно сделать следующие выводы о месте расположения объектов и о влиянии этого фактора на стоимость объектов:

объекты расположены в отдалении от областного центра, что снижает их рыночную стоимость.

Данные об осмотре

Наименование	Показатели
Дата осмотра объектов	08.11.2021 г.
Представитель оценщика	Плахов Виталий Анатольевич
Осуществление съемки объектов	Съемка произведена цифровым фотоаппаратом. Фотографии объектов приведены в приложениях.
Применение дополнительных технических средств	Не применялись

Данные бухгалтерского учета и кадастра недвижимости

Балансовая стоимость



Наименование объектов	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Дата, на которую приведена балансовая стоимость		
Нежилое одноэтажное здание	Нет данных	Нет данных
Земельный участок	Нет данных	Нет данных

По оцениваемым объектам ни Заказчиком ни Собственником не предоставлено информации о балансовой стоимости.

Кадастровая стоимость

Наименование объектов	Кадастровый (или условный) номер	Кадастровая, инвентаризационная стоимость, руб.
Нежилое одноэтажное здание	64-64-43/001/2006-146	382 814
Земельный участок	<u>64:35:350215:271</u>	<u>207 527,5</u>

Источник информации:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/51.98959972632717,43.3072126260224/14/@5w3tqxnb?text=64%3A35%3A350215%3A271&type=1&opened=64%3A35%3A350215%3A271>, технический паспорт ГУП «Саратовской областной бюро технической инвентаризации и оценки недвижимости» от 14.12.2005г. инв.№63:247:003:000000260.

Перечень использованных данных и документов

Наименование	Источник информации
Количественные характеристики объектов	Представитель Заказчика, непосредственный осмотр представителем оценщика
Качественные характеристики объектов	Представитель Заказчика, непосредственный осмотр представителем оценщика
Документы	1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 64АБ №263601 дата выдачи 08.02.2006г. 2. Выписка ЕГРН от 12.10.2021г. 3. Технический паспорт ГУП «Саратовской областной бюро технической инвентаризации и оценки недвижимости» от 14.12.2005г. инв.№63:247:003:000000260.

Анализ рынка

Краткая характеристика рынка

№ п/п	Критерий	Характеристика
1	Объекты	Нежилое одноэтажное здание Земельные участки
2	Масштаб рынка	Местный Городской
3	Сектор рынка недвижимости по функциональному назначению	Рынок коммерческой недвижимости
4	Степень готовности к эксплуатации	Не действующее
5	Наиболее распространенный тип участников на рынке	Государственные и муниципальные организации Частные юридические лица Физические лица Посредники Некоммерческие организации
6	Наиболее распространенные виды сделок на рынке	Купли-продажи Аренды Залога (ипотеки)
7	Форма собственности	Государственная и муниципальная
8	Рынок по способу совершения сделок	Вторичный



9	Рынок по степени организованности	Организованный
10	Рынок по степени цивилизованности	Внебиржевой
11	Рынок по степени использования технологий	Традиционный
12	Рынок по степени регулирования государством	Местный городской

Анализ достаточности и достоверности использованной информации

При проведении работ по оценке объектов были использованы следующие источники информации:

ИНТЕРНЕТ:

- 1.) www.avito.ru
- 2.) www.domofond.ru
- 3.) www.kvadrat64.ru
- 4.) <https://portal.rosreestr.ru>
- 5.) <https://pkk.rosreestr.ru>
- 6.) <https://rosreestr.gov.ru/>
- 7.) realty.doskiplus.ru/engels
- 8.) realty.doskiplus.ru/saratov
- 9.) <http://www.cbr.ru>
- 10.) www.gks.ru
- 11.) srtv.gks.ru
- 12.) wikipedia.org
- 13.) ipoteka-saratov.ru
- 14.) www.wiki-prom.ru
- 15.) www.galaktik.ru
- 16.) pressa-online.com
- 17.) www.vedi.ru
- 18.) <http://pressa-online.com>
- 19.) <http://maps.rosreestr.ru>
- 20.) <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>
- 21.) <http://appraiser.ru>
- 22.) <https://ruads.org>
- 23.) cgko64.ru
- 24.) <http://уровень-инфляции.рф>

Так же были использованы:

- данные из интервью с основными участниками рынка (риэлторы, арендаторы и арендодатели, покупатели и продавцы);
- реклама на баннерах, телевидении, радио

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Использованной информации достаточно для того, чтобы составить представление о стоимости объекта оценки. Уровень достоверности использованной информации различный, но в целом анализ показывает, что информация может быть использована в расчетах стоимости объекта.

Уровень социально-экономического развития России

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности¹ (далее – допандемийный уровень). По оценке Минэкономразвития России, ВВП в апреле продолжил восстановление. По сравнению с апрелем 2020 г. прирост составил 10,7% г/г, при этом отставание от допандемийного уровня сократилось – менее 1% SA2 (примерно 2% SA в 1кв21). Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Превышение допандемийных уровней в среднем на 2% SA наблюдалось в базовых несырьевых отраслях экономики – обрабатывающей промышленности, грузообороте транспорта, строительстве, сельском хозяйстве. В отрицательной области относительно допандемийных



уровней пока остается добыча полезных ископаемых в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен, при этом выпуск постепенно восстанавливается по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти. На потребительском рынке сохраняется восстановительная динамика. Оборот розничной торговли, по оценке, в апреле превысил допандемийный уровень на 1,3% SA. Объем платных услуг населению и оборот общественного питания с учетом более значительного влияния карантинных ограничений пока отстают от показателей 4кв19 примерно на ~6% SA, при этом разрыв достаточно быстро сокращается. В результате совокупный оборот по розничной торговле, услугам и общественному питанию, по оценке, в реальном выражении в апреле был всего на 0,5% SA ниже допандемийного уровня.

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,2 п.п. до 5,2% от рабочей силы в апреле (с исключением сезонности – 5,3% SA после 5,5% SA месяцем ранее). Наибольшее значение было отмечено в августе 2020 г. (6,4% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 87,5 тыс. человек (-2,1% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 80,1 тыс. человек (+0,1% м/м SA). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 3 июня составляет 1,34 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года). В марте 2021 г. рост заработных плат незначительно замедлился до 7,7% г/г в номинальном выражении (+7,8% г/г в феврале) и до 1,8% г/г – в реальном (+2,0% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на 7,2% г/г, реальная – на 1,6% г/г (+3,5% SA к допандемийному уровню).

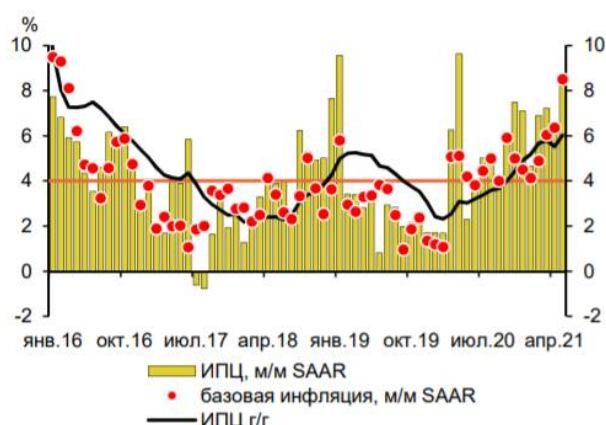
Инвестиции в основной капитал. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) в 1кв21 выросли на 2,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 4кв20), по отношению к 1кв19 рост составил 5,6%. Поддержку инвестициям оказало увеличение прибыли организаций, а также продолжение уверенного роста корпоративного кредитного портфеля (+7,3% г/г в январе–апреле). В структуре инвестиций по видам основных фондов опережающий рост капиталовложений наблюдается в объекты интеллектуальной собственности (18,5% в сопоставимых ценах к 1кв20, 42,9% к 1кв19), а также машины и оборудование (3,5% к 1кв20, +6,9% к 1кв19).

Потребительская инфляция в мае 2021 г. ускорилась до 0,74% м/м (апрель: 0,58% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA1 (0,51% м/м SA). На показатели годовой инфляции (6,0% г/г в мае после 5,5% г/г в апреле) дополнительное давление оказал эффект низкой базы мая прошлого года, когда рост цен на отдельные товары и услуги сдерживался карантинными ограничениями, направленными на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В мае усилилось действие проинфляционных факторов, связанных, главным образом, с внешнеэкономической конъюнктурой. Рост цен на продовольственные товары на мировых рынках в мае вновь ускорился (4,8% м/м в мае после 1,9% м/м в апреле, по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН). Продолжился рост мировых цен и на ряд непродовольственных товаров, включая черные и цветные металлы. Дополнительное влияние на внутреннюю ценовую ситуацию оказало произошедшее в апреле ослабление рубля (укрепление в мае пока не нашло отражения в потребительских ценах). Продовольственная инфляция в мае составила 0,96% м/м, с исключением сезонного фактора – 0,75% м/м SA (в апреле: 0,75% м/м и 0,52% м/м SA соответственно). Основное влияние на динамику цен в данном сегменте оказало удорожание плодоовощной продукции: значительно ускорился рост цен на овощи «борщевого набора». Вместе с тем сдерживающее влияние оказало снижение цен на огурцы и помидоры.

В секторе продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции рост цен незначительно замедлился (0,68% м/м против 0,72% м/м в апреле). Давление на ценовую динамику оказал ускоренный рост цен на мясопродукты (преимущественно на свинину), на крупы гречневую, молоко и молочную продукцию. Сдерживающее влияние оказало замедление темпов роста цен на хлеб и хлебобулочные изделия, а также на сахар, несмотря на ухудшение мировой конъюнктуры. В мае 1 С устранением сезонности (Seasonally Adjusted). Министерство экономического развития Российской Федерации 7 июня 2021 г. Страница 2 снизились цены на отдельные социально значимые товары (яйца, пшено), при этом сезонное снижение цен на яйца в мае было меньше традиционного. В непродовольственном сегменте инфляция ускорилась до 0,74% м/м (0,66% м/м в апреле), с исключением сезонного фактора – до 0,82% м/м SA после 0,68% м/м SA. Сдерживающее воздействие оказало продолжающееся замедление роста цен на бензин до 0,3% м/м после 0,5% м/м в апреле. В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции значительное влияние на темпы роста цен оказало ускорение роста цен на легковые автомобили и строительные материалы. В секторе услуг в мае инфляция вернулась на уровень, близкий к показателям января–марта, – 0,44% м/м (после замедления в апреле до 0,22% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,31 % м/м SA (0,27% м/м SA в апреле). Ускоренный рост цен в секторе услуг, связанных с туризмом (санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги, услуги воздушного транспорта и гостиниц), в мае был обусловлен, в том числе, влиянием сезонного фактора. Кроме того, ускорился рост цен на банковские услуги (преимущественно за счет увеличения платы за пользование потребительским кредитом). На динамику инфляции в июне продолжают оказывать влияние разнонаправленные факторы: с одной стороны – сохраняющаяся негативная ценовая ситуация на мировом рынке, с другой – стабилизация курса рубля и сезонное поступление на рынок овощей и фруктов.

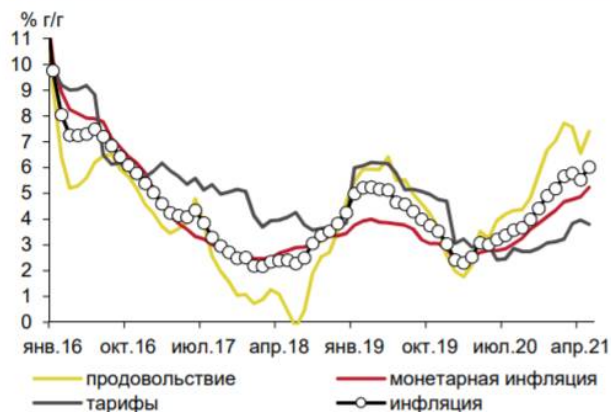


Динамика монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Ускорение инфляции наблюдалось в большинстве сегментов



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр. 21	IIIкв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность											
ВВП	10,7*	-1,0	0,8*	-2,4*	-1,8*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	34,7	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	52,1	-3,7	3,2	-5,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	6,2	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	7,2	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	8,4	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-5,7	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	97,2	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	14,2	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	5,4	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	45,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	16,6	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	4,7	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	23,6	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	10,8	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	59,5	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	39,6	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,2	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	25,9	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9



в % к соотв. периоду предыдущего года	апр. 21	IIкв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда											
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,2	5,0	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,5	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых											
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,4	71,3	71,3	71,4	71,3	-	70,2	70,1	70,3	71,8	-
Численность безработных											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	4,0	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,5	-
Уровень занятости											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,0	58,9	58,9	58,9	58,8	-	58,3	58,1	58,2	59,3	-
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,3	5,6	5,5	5,6	5,7	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

*Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)
(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6–12 мая 2020)

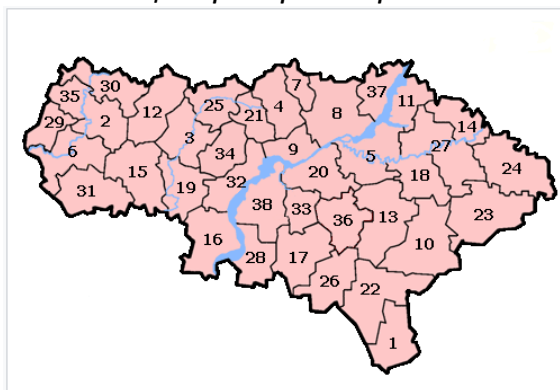
Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

(источ-

ник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6052a5bb682f698e62ae183694701718/210604.pdf>; <https://www.economy.gov.ru/material/file/9d04bcac07beb77227dc7d29cf45fb63/20210607.pdf>)

Уровень социально-экономического развития Саратовской области

Общая характеристика региона



Географическое положение.

Саратовская область расположена на юго-востоке Европейской части России, в северной части Нижнего Поволжья. С запада на восток территория вытянута на 575 км, с севера на юг — на 330 км. Через область протекает река Волга, которая делит область на 2 части: Левобережье и Правобережье.

Климат в области - континентальный.

Климат в области умеренно континентальный: продолжительное сухое жаркое лето, в Левобережье значительное количество дней с температурой выше 30 °С. Зима — морозная, среднее количество дней с осадками — 12—15 в месяц, с туманами — в среднем 4—10 дней в месяц, с метелями — в среднем 4—10 дней в месяц. Весна короткая. В марте возможны метели, заносы на дорогах, в среднем 5—7 дней. Дней с туманами в марте в среднем 5—9. Весной, обычно с последней декады марта по третью декаду апреля, на дорогах с твердым покрытием вводится ограничение на движение большегрузного автотранспорта, начало которого приурочено к переходу среднесуточной температуры через 0. Осень не отличается из года в год постоянством погоды. Устойчивый снежный покров образуется в северных районах к 25 ноября, а в центральных и южных — с 29 ноября по 8 декабря.



Область пересекает климаторазделяющая и ветроразделяющая ось Воейкова, она проходит в среднем через восточные и северные районы области, иногда понижаясь к югу, а иной раз уходя заметно к северу, особенно весной, к границам лесной и лесостепной природных зон, эта ось оказывает влияние на климат области.

Весна начинается в последней декаде марта. Лето длится 4,5 месяца и делится на три периода: «предлетье», «разгар» и «спад» лета. Летом на всей без исключения территории Саратовской области господствуют ветры Северо-Западных, Северных, Северо-Восточных румбов. Осень начинается в середине сентября и продолжается до начала ноября. Зима начинается в первую декаду ноября.

Административно-территориальное устройство

Согласно Областному Закону «Об административно-территориальном устройстве Саратовской области» и Реестру административно-территориального деления Саратовской области, субъект РФ включает следующие административно-территориальные единицы:

- 1 город областного значения (Саратов),
- 3 закрытых административно-территориальных образования (посёлок Михайловский, посёлок Светлый, город Шиханы),
- 38 районов (из которых 20 находятся в Правобережье, а 18 — в Левобережье).

Область включает 1848 населённых пунктов.

Административным центром Саратовской области является город Саратов.

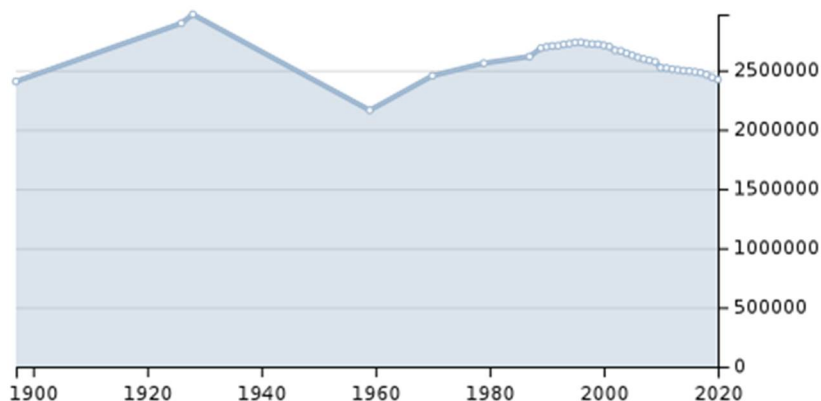
Районы Саратовской области:

1 — Александрово-Гайский; 2 — Аркадакский; 3 — Аткарский; 4 — Базарно-Карабулакский; 5 — Балаковский; 6 — Балашовский; 7 — Балтайский; 8 — Вольский; 9 — Воскресенский; 10 — Дергачёвский; 11 — Духовницкий; 12 — Екатериновский; 13 — Ершовский; 14 — Ивантеевский; 15 — Калининский; 16 — Красноармейский; 17 — Краснокутский; 18 — Краснопартизанский; 19 — Лысогорский; 20 — Марковский; 21 — Новобурасский; 22 — Новоузенский; 23 — Озинский; 24 — Перелюбский; 25 — Петровский; 26 — Питерский; 27 — Пугачёвский; 28 — Ровенский; 29 — Романовский; 30 — Ртищевский; 31 — Самойловский; 32 — Саратовский; 33 — Советский; 34 — Татищевский; 35 — Турковский; 36 — Фёдоровский; 37 — Хвалынский; 38 — Энгельсский

Демографическая ситуация.

Население по территории области распределено неравномерно: правобережные районы заселены более густо, чем левобережные. Ведущая причина — наличие крупных промышленных, железнодорожных и культурных центров. По всей области в структуре городское население преобладает над сельским. Население области исторически многонационально — Волга и щедрые приволжские земли издавна манили различные народы. В XIII веке во времена Золотой орды на Волге основана столица — Сарай (до того Итиль). В середине XVI века Русское государство разгромило татарское ханство, покончив с монголо-татарским игом. На Волгу в середине XVIII века переселялись раскольники, здесь селились беглые крестьяне, переселенцы из стран Европы, приглашённые императрицей Екатериной II, а также служилый и посадский люд, искавший избавления от неволи. Основное население области — русские. Кроме того, на территории проживают немцы, украинцы, казахи, татары, мордва, чуваш, белорусы, евреи.

Численность населения области по данным Росстата составляет 2 395 111 чел. (2021). Плотность населения — 23,66 чел./км² (2021). Городское население — 76,44% (2020). По демографическим показателям Саратовская область занимает 70-е место в России



ПОКАЗАТЕЛИ ЕСТЕСТВЕННОГО ДВИЖЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ (По дате регистрации в органах ЗАГС)

	Январь-июнь					
	человек			на 1000 человек населения ²		
	2021	2020	прирост (+), снижение (-)	2021	2020	2021 в % 2020
Родившихся	8832	8777	55	7,5	7,3	102,7
Умерших	20860	17352	3508	17,6	14,4	122,2
из них детей в возрасте до 1 года	29	39	-10	3,1 ³	4,0 ³	77,5
Естественный прирост (+), убыль (-)	-12028	-8575	х	-10,1	-7,1	142,3
Браков	4735	3696	1039	4,0	3,1	129,0
Разводов	4860	3545	1315	4,1	2,9	141,4



1 Информация о естественном движении населения формируется на основе данных из Единого государственного реестра записей актов гражданского состояния (ЕГР ЗАГС). В связи с распространением новой коронавирусной инфекции и принятых карантинных мер жители не в полной мере обеспечили регистрацию фактов рождения и (или) смерти в системе ЕГР ЗАГС. В связи с этим данные о естественном движении населения будут дополнены после снятия карантинных мер и регистрации жителями фактов рождения и смерти в органах записи актов гражданского состояния.

2 Показатели помесечной регистрации приведены в пересчете на год.

3 На 1000 родившихся живыми.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

	Июль 2021	Январь-июль 2021	В % к		Справочно январь- июль 2020 в % к январю- июлю 2019
			июлю 2020	январю- июлю 2020	
Индекс промышленного производства ¹			104,7	118,9	97,5
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	40082,0	87431,4	76,2	89,5	116,9
Оборот розничной торговли, млн руб.	39025,3	248102,7	101,8	105,3	100,7
Объем платных услуг населению, млн руб.	8023,7	63582,3	107,2	111,9	89,1
Индекс потребительских цен, %	100,2 ²	103,7 ³	105,9	106,3	103,3
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	101,5 ²	113,1 ³	119,2	115,0	97,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, человек (по данным Министерства труда и социальной защиты Саратовской области)	12769		24,2		
Продолжение					
	Июль 2021	Январь-июль 2021	В % к		Справочно январь- июль 2020 в % к январю- июлю 2019
			июню 2020	январю- июню 2020	
Внешнеторговый оборот ⁴ , млн долл. США,	253,0	1543,1	126,4	154,8	107,0
в том числе:					
экспорт товаров	175,6	1097,3	131,1	174,2	101,4
импорт товаров	77,4	445,8	116,7	121,5	118,3
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁵					
номинальная, руб.	38891,4	35573,5	111,7	110,1	108,6
реальная			104,6	103,6	105,3

1 Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обработка производств», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении).

2 Июль 2021 г. к июню 2021 г.

3 Июль 2021 г. к декабрю 2020 г.

4 По данным Приволжского таможенного управления, с учетом объемов организаций, зарегистрированных на территории Саратовской области и ведущих фактическую деятельность в других субъектах РФ по состоянию на 11.08.2021. Сведения приведены с учетом данных о взаимной торговле Саратовской области со странами – членами ЕАЭС (республиками Беларусь, Казахстан, Армения, Киргизия).

5 Данные приведены по полному кругу организаций.

ДИНАМИКА ИНВЕСТИЦИЙ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ

	Млн руб.	В % к соответствующему периоду предыдущего года
2020		
I квартал	20554,4	128,1
I полугодие	55477,1	114,2
январь-сентябрь	96291,2	92,0
год ²	167233,2	96,4
2021		
I квартал	19661,0	85,2
I полугодие	51849,1	83,4

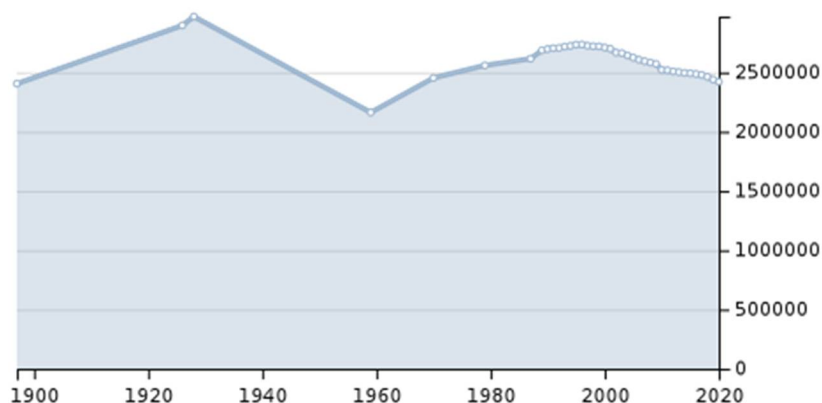


1 Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов определен в соответствии с «Официальной статистической методологией определения инвестиций в основной капитал на региональном уровне», утвержденной приказом Росстата от 18.09.2014 г. №569с изменениями от 25.01.2017 № 40, от 19.04.2018 № 206, от 28.06.2018 № 399.

2 Оперативные данные.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki>, https://srtv.gks.ru/publication_collection/document/35964

Численность населения области по данным Росстата составляет 2 395 111 чел. (2021). Плотность населения — 23,66 чел./км² (2021). Городское население — 76,44% (2020). По демографическим показателям Саратовская область занимает 70-е место в России



ПОКАЗАТЕЛИ ЕСТЕСТВЕННОГО ДВИЖЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ (По дате регистрации в органах ЗАГС)

	Январь-июнь					
	человек			на 1000 человек населения ²		
	2021	2020	прирост (+), снижение (-)	2021	2020	2021 в % 2020
Родившихся	8832	8777	55	7,5	7,3	102,7
Умерших	20860	17352	3508	17,6	14,4	122,2
из них детей в возрасте до 1 года	29	39	-10	3,1 ³	4,0 ³	77,5
Естественный прирост (+), убыль (-)	-12028	-8575	x	-10,1	-7,1	142,3
Браков	4735	3696	1039	4,0	3,1	129,0
Разводов	4860	3545	1315	4,1	2,9	141,4

1 Информация о естественном движении населения формируется на основе данных из Единого государственного реестра записей актов гражданского состояния (ЕГР ЗАГС). В связи с распространением новой коронавирусной инфекции и принятых карантинных мер жители не в полной мере обеспечили регистрацию фактов рождения и (или) смерти в системе ЕГР ЗАГС. В связи с этим данные о естественном движении населения будут дополнены после снятия карантинных мер и регистрации жителями фактов рождения и смерти в органах записи актов гражданского состояния.

2 Показатели месячной регистрации приведены в пересчете на год.

3 На 1000 родившихся живыми.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ



	Июль 2021	Январь-июль 2021	В % к		Справочно январь- июль 2020 в % к январю- июлю 2019
			июлю 2020	январю- июлю 2020	
Индекс промышленного производства ¹			104,7	118,9	97,5
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	40082,0	87431,4	76,2	89,5	116,9
Оборот розничной торговли, млн руб.	39025,3	248102,7	101,8	105,3	100,7
Объем платных услуг населению, млн руб.	8023,7	63582,3	107,2	111,9	89,1
Индекс потребительских цен, %	100,2 ²	103,7 ³	105,9	106,3	103,3
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	101,5 ²	113,1 ³	119,2	115,0	97,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, человек (по данным Министерства труда и социальной защиты Саратовской области)	12769		24,2		
Продолжение					
	Июль 2021	Январь-июль 2021	В % к		Справочно январь- июль 2020 в % к январю- июлю 2019
			июню 2020	январю- июню 2020	
Внешнеторговый оборот ⁴ , млн долл. США,	253,0	1543,1	126,4	154,8	107,0
в том числе:					
экспорт товаров	175,6	1097,3	131,1	174,2	101,4
импорт товаров	77,4	445,8	116,7	121,5	118,3
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁵					
номинальная, руб.	38891,4	35573,5	111,7	110,1	108,6
реальная			104,6	103,6	105,3

1 Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обработывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении).

2 Июль 2021 г. к июню 2021 г.

3 Июль 2021 г. к декабрю 2020 г.

4 По данным Приволжского таможенного управления, с учетом объемов организаций, зарегистрированных на территории Саратовской области и ведущих фактическую деятельность в других субъектах РФ по состоянию на 11.08.2021. Сведения приведены с учетом данных о взаимной торговле Саратовской области со странами – членами ЕАЭС (республиками Беларусь, Казахстан, Армения, Киргизия).

5 Данные приведены по полному кругу организаций.

ДИНАМИКА ИНВЕСТИЦИЙ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ

	Млн руб.	В % к соответствующему периоду предыдущего года
2020		
I квартал	20554,4	128,1
I полугодие	55477,1	114,2
январь-сентябрь	96291,2	92,0
год ²	167233,2	96,4
2021		
I квартал	19661,0	85,2
I полугодие	51849,1	83,4

1 Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов определен в соответствии с «Официальной статистической методологией определения инвестиций в основной капитал на региональном уровне», утвержденной приказом Росстата от 18.09.2014 г. №569с изменениями от 25.01.2017 № 40, от 19.04.2018 № 206, от 28.06.2018 № 399.

2 Оперативные данные.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki>, https://srtv.gks.ru/publication_collection/document/35964



Уровень социально-экономического развития территории г. Балашова и Балашовского района

Расположение и инфраструктура. Балашовский район расположен в западной части Правобережья Саратовской области. С запада он граничит с Воронежской областью, с юго-запада - с Волгоградской областью, с юга - с Самойловским районом, с юго-востока - с Калининским районом, с северо-запада - с Романовским районом, с северо-востока - с Аркадакским районом. Площадь Балашовского района составляет 2,9 тыс. км², протяженность дорог с твердым покрытием – 61,2 км. На территории района расположено 60 сел.

Балашов — город (с 1780 г.) в России, административный центр Балашовского района Саратовской области. Образует одноимённое муниципальное образование город Балашов со статусом городского поселения как единственный населённый пункт в его составе.

Численность города на 2020 г. составляет 75 773 человека.

Город расположен на восточной окраине [Окско-Донской](#) равнины, на [реке Хопёр](#) (приток р.Дон), на пересечении железнодорожных линий [Тамбов — Камышин](#) и [Поворино — Пенза](#), на расстоянии 226 км к западу от Саратова. Площадь г. Балашова – 78,1 км².

Промышленность. В городе действуют предприятия:

- ООО «Балашовский текстильный комбинат» (Балтекс), (с 1968 г.)— градообразующее предприятие города в СССР и России, являющееся единственным уникальным предприятием по производству синтетических и смесовых тканей.
- ООО «Балашовский сахарный комбинат» (БСК), (с 1960 г.)— единственное градообразующее предприятие по переработку сахарной свёклы и производству сахара в Саратовской области.
- ООО «МакПром» (с 2012 г.)— одно из самых больших предприятий с современными итальянскими технологиями по производству муки и макаронных изделий.
- ООО «ЖБК-8» (с 1966 г.) — производство сборных железобетонных конструкций, блоков стен подвала и товарного бетона для промышленного и гражданского строительства.
- ОАО «Балашовслюда» (1958 г.) — предприятие, специализирующееся на выпуске электроизоляционных материалов и электронагревательных элементов на основе слюды.
- ЗАО «БалашовБелстарАгро» (с 2005 г.) — предприятие по производству макаронной продукции.
- ОАО «Балашовский комбинат хлебопродуктов» (Балкомхлебпродукт), (с 1896 г.)— предприятие по производству хлеба и мучных кондитерских изделий, муки из зерновых и растительных культур и готовых мучных смесей и теста для выпечки.
- ОАО «Балашовская хлебная база» — услуги по приёмке, сушке, подработке, хранению и отгрузке зерновых и масленичных культур.
- ОАО «Балашовский комбикормовый завод» (БКЗ), (с 1937 г.) — предприятие по производству комбикормов и по хранению зерновых культур.
- ОАО «Мельница 11» (с 1997 г.) — предприятие по производству крупы, муки грубого помола, гранул и прочих продуктов из зерновых культур.
- ООО «Балашовская птицефабрика» (с 1970 г.)— предприятие по производству товарного куриного яйца и мяса кур бройлеров.
- ЗАО «Элеваторхолдинг» — хранение и складирование зерна.
- ООО «ТОТОлини» — предприятие по выпуску обуви.
- [Локомотивное депо Балашов](#) (с 1894 г.) — предприятие по ремонту и эксплуатации тягового подвижного состава.
- ОАО «Рембаза» (с 1962 г.)— Производство электрической распределительной и регулирующей аппаратуры.
- ООО «Жанэт» — предприятие по пошиву одежды для детей от 0 до 7 лет и специальной одежды.

В ходе прошедшего Российского инвестиционного форума в Сочи (13—15 февраля 2019 года) Правительство Саратовской области и компания «Саратовские биотехнологии» подписали соглашение о строительстве в регионе завода по глубокой переработке пшеницы. Мощность предприятия — 250 тыс. т в год, инвестиции — около 20 млрд руб. Проект планируется реализовать в 2019—2021 годах. Завод будет производить белковые кормовые добавки, биоэтанол, пшеничный крахмал, глютен.

Направление переработки растениеводческого сырья с производством конечной продукции не имеет аналогов в России и странах СНГ. Предприятие займется производством белковых кормовых добавок, биоэтанола, пшеничного крахмала, глютен. Основными потребителями продукции являются предприятия комбикормовой, пищевой, лакокрасочной и химической промышленности. С запуском производства в 2021 году откроется 500 рабочих мест.

В перспективе развития Балашовского муниципального района планируется построить мясокомбинат и комбикормовый завод с новыми технологиями, кирпичный и пенобетонный заводы, домостроительный комбинат. Возможно, появятся швейная фабрика на средства инвесторов.

Инвесторы могут интересоваться проектом строительства в городе мусороперерабатывающего завода.



Сельскохозяйственным производством занимаются 24 товарищества и 293 крестьянских (фермерских) хозяйства. Специализация - зерново-маслично-животноводческая, со значительными посевами сахарной свеклы.

Современные тенденции

Дальнейшие перспективы экономического развития г. Балашова и Балашовского района, обусловленные его расположением и историческим развитием, будут, вероятнее всего, связаны, как и в настоящее время, с машиностроением и металлообработкой, легкой и пищевой, мукомольно-крупяной и комбикормовой промышленностью, производством строительных материалов.

Изменения структурно-функциональной специализации экономики и инфраструктуры города будут основываться на следующих принципах:

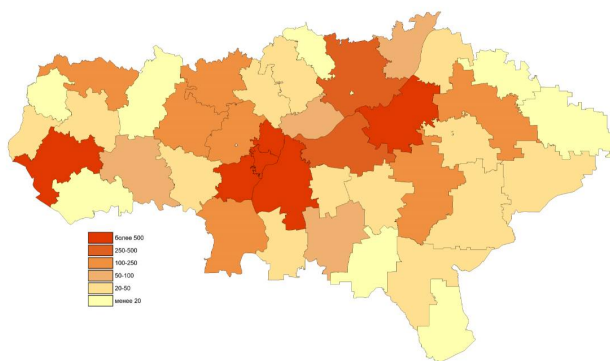
- отказ от строительства новых крупных и средних производственных объектов в черте города;
- развитие и совершенствование городской инфраструктуры,
- строительство нового комфортного доступного жилья,
- содействие развитию среднего и малого бизнеса в области производства товаров народного потребления и обслуживающего сервиса.

В случае создания более эффективной финансовой системы, дальнейшего совершенствования инфраструктуры и преодоления, существующих экономических и политических трудностей, г. Балашов может стать привлекательным для иностранных инвесторов.

Источник информации: ru.wikipedia.org, <https://srtv.gks.ru>.

Общая характеристика рынка объектов капитального строительства в Саратовской области

Количество предложений объектов капитального строительства по районам Саратовской области (количество объектов в продаже)



На карте представлено распределение собранной и проанализированной информации объектов капитального строительства за II квартал 2021г. в разрезе их местоположения. Наибольшее количество аналогов представлено в Саратове, Энгельском и Балаковском районах.

Значительную часть рынка объектов капитального строительства занимают жилые помещения (квартиры).

Рынок коммерческой недвижимости достаточно развит в административном центре, включает в себя торговые объекты, административно-офисные объекты и объекты общественного питания.

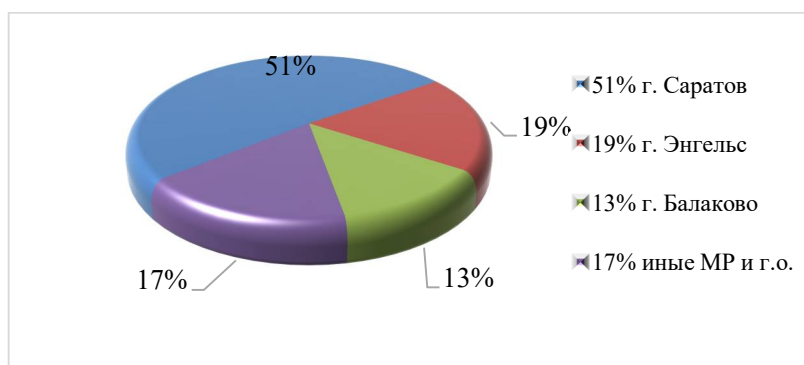
Первичный рынок купли-продажи объектов, предназначенных для хранения транспорта, представлен проектами строительства паркингов и парковочными местами в строящихся домах. На вторичном рынке можно приобрести индивидуальные типовые гаражи и место в существующих паркингах.

Производственно-складская недвижимость представлена разнообразными объектами, основная масса которых представлена в Саратове, Энгельском и Балаковском районах.

Общая характеристика рынка объектов, предназначенных для хранения транспорта, в Саратовской области во II квартале 2021 года

Структура предложений объектов, предназначенных для хранения транспорта, по местоположению
(доля объектов от общего количества)





Структура предложений объектов, предназначенных для хранения транспорта, по виду объекта недвижимости (доля от общего количества объектов данной группы)



Диапазоны удельных показателей рыночных цен предложений объектов, предназначенных для хранения транспорта, в зависимости от назначения, руб./кв.м.



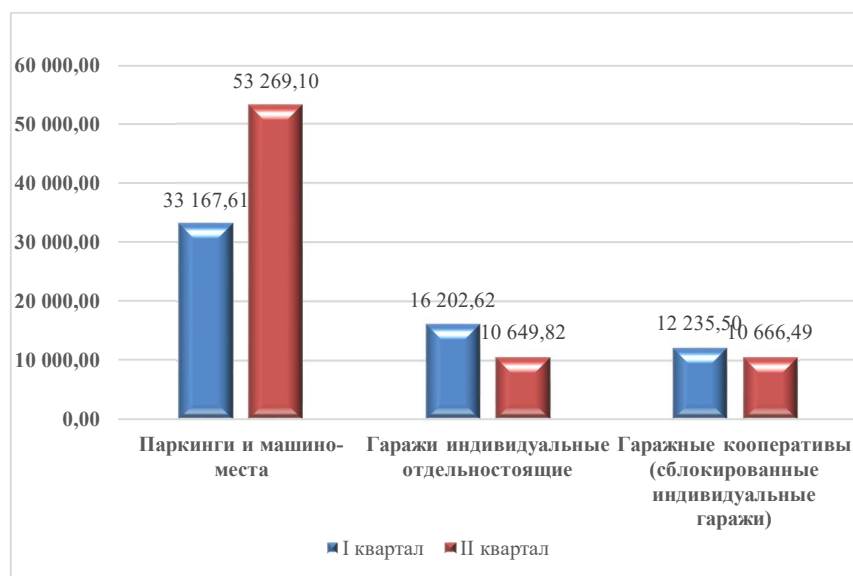
Уровень стоимости, по которой определяются цены на гаражи или автостоянки города, во многом зависит от принадлежности к той или иной выделенной группе объектов, их местонахождения, удаленности и др.

Наибольшей частью объектов по данным за II квартал 2021 г. являются объекты «Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи)». Средние цены на них на рынке составляют около 10 666,49 руб./кв.м., что на 13 % ниже по сравнению с I кварталом текущего года. Также, на 34 % снижен показатель рыночной цены по группе «Гаражи индивидуальные отдельностоящие» и составляет 10 649,82 руб./кв.м. Снижение показателя рыночной цены по вышеуказанным группам во II квартале 2021 г. обусловлено следующим фактором.

В I квартале для расчета удельного показателя рыночных цен использовано 76% объектов-аналогов, расположенных в г. Саратове, 12% в г. Энгельсе, 6% в г. Балакове и 6% в иных МР и г.о. Во II квартале - 51% объектов-аналогов расположенных в г. Саратове, 19% в г. Энгельсе, 13% в г. Балакове и 17% в иных МР и г.о., что повлияло на более высокую величину удельного показателя в I квартале, так как рыночная цена объектов недвижимости выше в столице субъекта Российской Федерации, чем в прочих городских и сельских населенных пунктах. Сравнительный анализ рыночных цен по МР приведен в Таблице, из которой следует, что УПРС по г. Саратову превышает средний УПРС по прочим городским и сельским населенным пунктам на 32,5%.

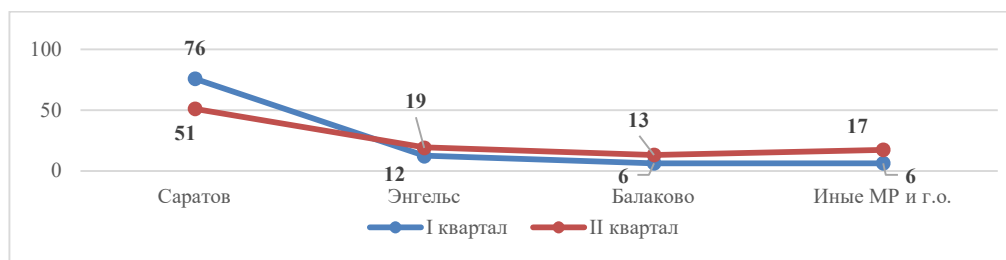
Сравнение диапазонов удельных показателей рыночных цен предложений объектов, предназначенных для хранения транспорта, в зависимости от назначения, в I и II кварталах 2021 года (руб./кв.м.)





При этом во II квартале 2021 г. Средний показатель рыночной цены на объекты группы «Паркинг и машино-место» увеличился на 61% так как для анализа использованы объекты, расположенные большей частью в жилых комплексах центральных районов г. Саратова, имеющих на рынке недвижимости высокую рыночную стоимость.

Структура предложений объектов, предназначенных для хранения транспорта, по типу населенного пункта в Саратовской области (% от общего количества в I и II кварталах 2021 года)



Средний удельный показатель рыночных цен предложений объектов, предназначенных для хранения транспорта, во II квартале 2021 года в зависимости от местонахождения в Саратовской области

Группы объектов, предназначенных для хранения транспорта	Средний УПРС, руб./кв.м., II квартал 2021			
	Саратов	Энгельс	Балаково	Иные МР и г.о.
Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи) (0303) и Гаражи индивидуальные отдельностоящие (0302)	12 737,78	10 430,46	9 092,72	6 120,64

Рынок объектов торгового назначения

Сравнение средних удельных показателей рыночной стоимости кв.м. объектов торгового назначения за 1 квартал 2021 г., 2 квартал 2021 г. и среднего удельного показателя кадастровой стоимости на 01.01.2020 г.

ЗДАНИЯ

Муниципальный район	Ср. УПРС, руб./кв.м. 1 кв. 2021	Ср. УПРС, руб./кв.м. 2 кв. 2021	Ср. УПРС, руб./кв.м. 2021	Ср. УПРС, руб./кв.м. на 01.01.2020
г Саратов	40 869,53	48 498,84	44 440,70	20 668,83
р-н Энгельсский	27 471,91	32 362,94	31 276,04	13 132,49
р-н Балаковский	18 900,47	24 358,87	22 721,35	19 243,21
р-н Балашовский	23 520,40	26 569,51	25 214,35	11 464,52
р-н Вольский	13 642,88	19 889,12	17 807,04	13 842,84
р-н Воскресенский	-	-	-	6 849,57
р-н Марковский	15 002,44	15 188,31	15 110,86	9 701,73
р-н Пугачевский	16 377,69	20 259,86	18 534,45	11 888,24
р-н Саратовский	27 451,11	28 968,00	28 512,93	20 467,46



р-н Татищевский	15 872,67	20 918,59	18 624,99	12 311,36
р-н Хвалынский	-	17 023,13	17 023,13	11 259,24
г Шиханы	-	2 581,90	2 581,90	12 947,29
р-н Аткарский	14 795,91	9 000,56	10 159,63	12 221,10
р-н Ершовский	8 620,46	11 230,20	10 577,77	16 172,81
р-н Ивантеевский	10 912,77	11 145,84	11 006,00	15 762,54
р-н Калининский	-	19 285,71	19 285,71	10 345,55
р-н Ртищевский	-	32 237,04	32 237,04	13 070,92
р-н Советский	2 325,58	4 912,79	4 050,39	10 655,15
р-н Ал.-Гайский	-	-	-	10 168,72
р-н Аркадакский	46 673,65	31 428,57	39 051,11	10 002,68
р-н Б.-Карабулакский	-	71 951,22	71 951,22	10 211,05
р-н Екатериновский	27 000,00	18 888,89	22 944,45	9 398,65
р-н Красноармейский	15 933,04	16 776,06	16 438,85	10 744,31
р-н Краснокутский	16 749,00	16 553,62	16 651,32	12 188,31
р-н Лысогорский	25 000,00	18 305,04	20 536,69	9 068,59
р-н Новобурасский	23 809,52	34 035,35	31 478,89	10 211,35
р-н Петровский	17 264,55	25 000,00	19 843,03	11 555,72
р-н Ровенский	-	9 326,42	9 326,42	9 259,39
р-н Турковский	-	16 666,67	16 666,67	9 995,10
р-н Федоровский	13 373,24	13 330,99	13 352,12	7 283,88
р-н Балтайский	-	27 777,78	27 777,78	8 286,02
р-н Дергачевский	-	15 530,98	15 530,98	9 387,58
р-н Духовницкий	12 000,00	12 000,00	12 000,00	10 057,13
р-н Краснопартизан- ский	19 841,27	18 691,59	19 266,43	9 012,90
р-н Новоузенский	-	27 299,46	27 299,46	10 158,62
р-н Озинский	21 472,39	10 749,13	14 323,55	10 256,07
р-н Перелюбский	-	-	-	10 853,99
р-н Питерский	-	-	-	8 615,56
р-н Романовский	18 750,00	3 523,00	11 136,50	9 272,58
р-н Самойловский	-	-	-	9 379,63

По данным за II квартал 2021 г. рынок данной группы объектов в Саратовской области не активен (в выборке участвовало 532 объектов аналогов), основная масса предложенных к продаже объектов расположена в административном центре региона в г. Саратове. В остальных городах и населенных пунктах за рассматриваемый период предлагается к продаже 1-2 объекта, или отсутствуют предложения к продаже.

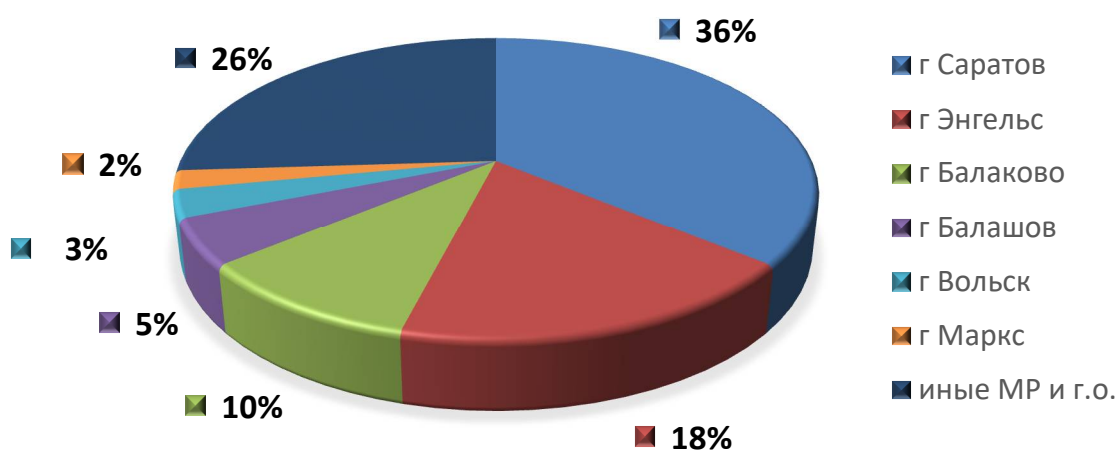
ПОМЕЩЕНИЯ

Муниципальный район	Ср. УПРС , руб./кв.м. 1 кв. 2021	Ср. УПРС, руб./кв.м. 2 кв. 2021	Ср. УПРС, руб./кв.м. 2021	Ср. УПКС , руб./кв.м. на 01.01.2020
г Саратов	45 941,34	48 001,59	46 996,14	26 070,00
р-н Энгельсский	45 665,68	46 104,22	45 921,78	22 013,00
р-н Балаковский	34 765,08	36 143,66	35 582,02	13 618,00
р-н Балашовский	22 974,94	31 447,01	29 074,83	10 964,00
р-н Вольский	20 754,61	32 061,22	29 234,57	13 672,00
р-н Воскресенский	-	-	-	10 581,00
р-н Марковский	33 413,77	35 102,38	34 582,81	13 997,00
р-н Пугачевский	10 750,00	38 000,00	24 375,00	12 834,00
р-н Саратовский	32 727,27	5 639,10	19 183,19	33 247,00
р-н Татищевский	36 931,87	36 931,87	36 931,87	12 407,00
р-н Хвалынский	4 740,74	29 229,37	23 107,21	7 251,00
г Шиханы	-	-	-	7 778,00
р-н Аткарский	29 761,90	32 932,63	32 298,48	11 158,00
р-н Ершовский	17 344,08	14 970,59	16 326,87	11 610,00
р-н Ивантеевский	-	22 692,31	22 692,31	3 944,00
р-н Калининский	47 080,98	47 080,98	47 080,98	11 776,00
р-н Ртищевский	53 191,49	22 514,77	27 627,56	13 648,00
р-н Советский	18 939,39	30 947,74	28 546,07	11 522,00



р-н Ал.-Гайский	-	24 875,00	24 875,00	10 978,00
р-н Аркадакский	-	-	-	7 562,00
р-н Б.-Карабулакский	-	-	-	6 390,00
р-н Екатериновский	-	-	-	10 662,00
р-н Красноармейский	16 397,34	20 854,81	19 740,44	7 113,00
р-н Краснокутский	17 486,56	20 297,66	19 360,63	19 084,00
р-н Лысогорский	-	-	-	10 112,00
р-н Новобурасский	-	-	-	12 254,00
р-н Петровский	32 454,55	25 098,76	28 041,08	9 910,00
р-н Ровенский	-	-	-	2 605,00
р-н Турковский	-	-	-	15 974,00
р-н Федоровский	-	-	-	7 010,00
р-н Балтайский	-	-	-	5 215,00
р-н Дергачевский	-	-	-	9 577,00
р-н Духовницкий	-	37 248,32	37 248,32	17 516,00
р-н Краснопартизанский	-	-	-	6 036,00
р-н Новоузенский	8 536,59	-	8 536,59	15 569,00
р-н Озинский	-	-	-	19 893,00
р-н Перелюбский	-	20 147,42	20 147,42	5 488,00
р-н Питерский	-	3 561,00	3 561,00	10 878,00
р-н Романовский	-	-	-	17 503,00
р-н Самойловский	-	-	-	17 509,00

Структура предложений объектов торгового назначения по местоположению
(доля объектов от общего количества)



Районы города Саратова	Доля	Средний УПРС, руб./кв.м.
Волжский	29%	51 265,65
Ленинский	8%	36 350,50
Кировский	15%	41 244,35
Октябрьский	23%	53 961,92
Фрунзенский	10%	57 603,35
Заводской	15%	39 834,40





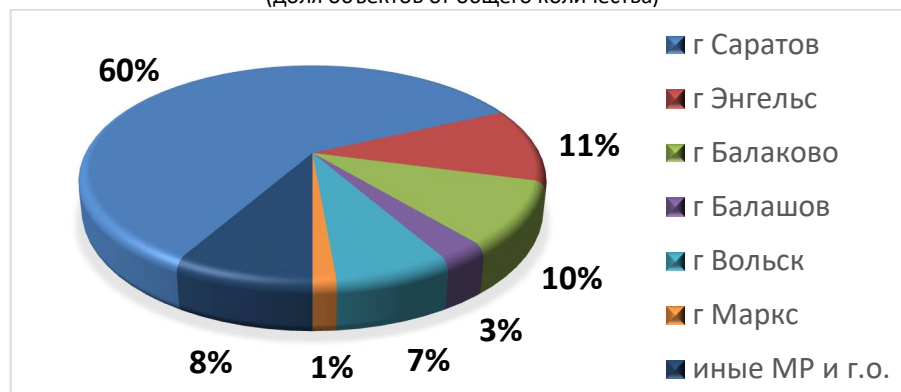
Местоположение объекта является одним из главных ценообразующих факторов. На карте представлено распределение объектов торгового назначения в Саратове. Наибольшее количество предложений объектов торгового назначения сосредоточено в культурном и историческом центре города Саратов, так как данное месторасположение характеризуется высокой интенсивностью движения, высокими транспортным и пешеходным потоками.

Рынок объектов административного и бытового назначения

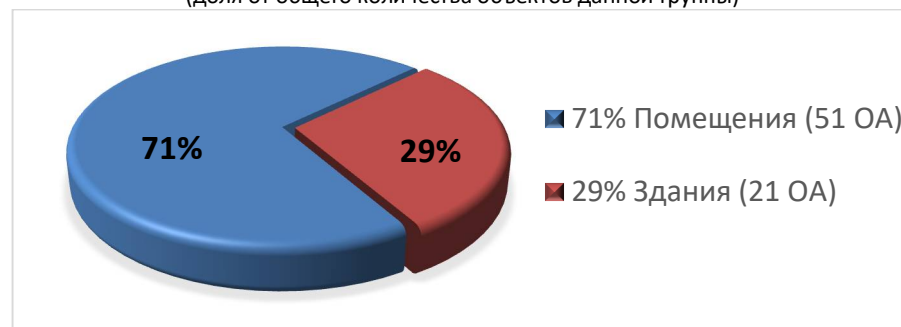
Большая часть предложений недвижимости административного и бытового назначения сконцентрирована в пределах города. Анализ количества предложений продажи помещений/зданий административного и бытового назначения (в выборке участвовало 72 объекта аналога) показал, что в областном центре представлено – 60% от общего числа предложений, участвующих в выборке, г. Балаково – 10%, г. Вольск – 7%, г. Энгельс – 11%, г. Балашов – 3%, г. Маркс – 1%, иные МР – 8%.

Согласно анализу информации собранной за II квартал 2021 года наибольший удельный показатель у помещений административного и бытового назначения площадью от 50 до 100 кв.м. (46 216,80 руб./кв.м.).

Структура предложений объектов административного и бытового назначения по местоположению (доля объектов от общего количества)



Структура объектов административного и бытового назначения по виду объекта недвижимости (доля от общего количества объектов данной группы)

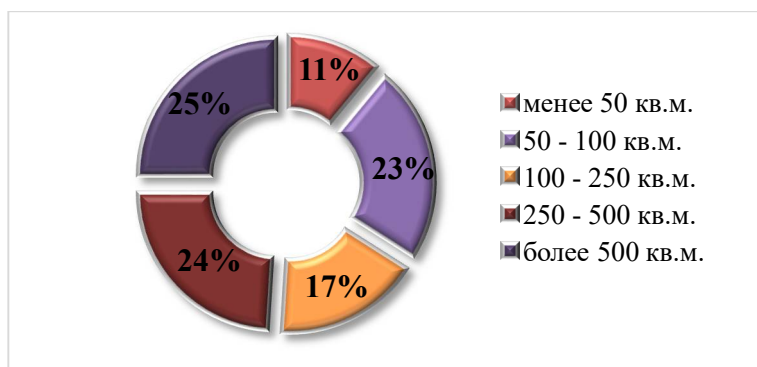


Структура предложений объектов административного и бытового назначения в зависимости от площади (доля от общего количества предложений)

Площадь	Доля	Средний УПРС, руб./кв.м.
менее 50 кв.м.	11%	41 457,15
50-100 кв.м.	23%	46 216,80



100-250 кв.м.	17%	34 130,59
250-500 кв.м.	24%	34 888,95
более 500 кв.м.	25%	28 140,74



Рынок объектов производственного назначения

На рынке Саратова и Саратовской области за II квартал 2021 г. представлено крайне мало объявлений о продаже объектов (80 объектов аналогов зданий/помещений), предназначенных для производственного использования. В зависимости от вида объекта данные объявления могут быть распределены по подгруппам:

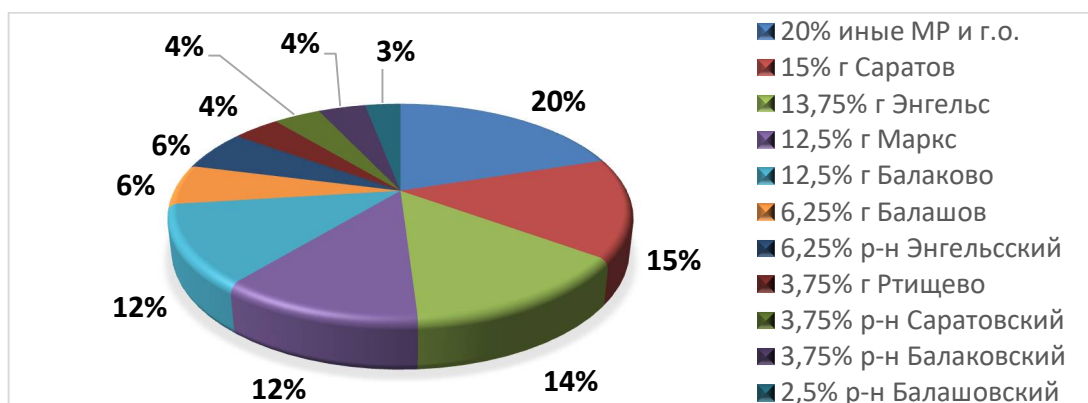
Структура предложения объектов производственного назначения по назначению (доля от общего количества объектов данной группы)

Назначение	Доля	Ср. УПРС, руб./кв.м.
Производственные, производственно - складские и производственно - административные здания площадью 100 и более кв. м	61%	9 773,55
Складские здания, кроме ангаров	21%	4 897,59
Станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы	6%	17 488,92
Котельные	5%	10 920,81
Объекты сельскохозяйственного производства. Животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства	3%	2 435,94
Здания ангарного типа	2%	1 445,09
Холодильники	1%	3 252,17
Депо железнодорожные, локомотивные, метрополитена, электродепо, трамвайные, троллейбусные	1%	2 414,51

Собранная рыночная информация об объектах, предназначенных для производственного использования, в разрезе муниципальных районов и городских округов Саратовской области представлена на диаграмме ниже.

Структура объектов производственного назначения по местоположению (доля от общего количества объектов данной группы)

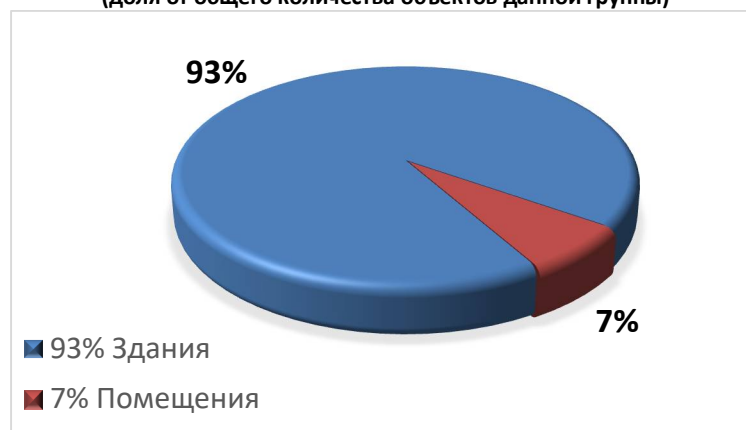




Структура предложений объектов производственного назначения в зависимости от площади
(доля от общего количества предложений)

Площадь	Доля	Средний УПРС, руб./кв.м.
менее 50 кв.м.	1%	45 238,10
50-100 кв.м.	3%	14 523,23
100-250 кв.м.	10%	21 992,30
250-500 кв.м.	25%	8 769,08
более 500 кв.м.	61%	5 599,40

Структура предложений объектов производственного назначения по виду объекта недвижимости
(доля от общего количества объектов данной группы)



В зависимости от вида недвижимости объекты, предназначенные для производственного использования, подразделяются на помещения и здания.

Для рынка Саратовской области характерно неравномерное разделение объектов данного назначения по этому критерию. Здания производственного использования составляют 93% от общего числа, на помещения данного назначения приходится оставшиеся 7%. Это обусловлено спецификой объектов данного назначения.

Географическая структура предложений объектов производственного назначения
(г Саратов)

Районы города Саратова	Доля	Средний УПРС, руб./кв.м. 1 квартал 2021 г
Волжский	10%	12 954,55
Ленинский	60%	11 894,07
Кировский	10%	12 415,35
Октябрьский	10%	30 000,00
Фрунзенский	-	-
Заводской	10%	9 314,14



Районы города Саратова	Доля	Средний УПСР, руб./кв.м. 2 квартал 2021 г
Волжский	8%	23 000,00
Ленинский	-	-
Кировский	8%	27 083,33
Октябрьский	-	-
Фрунзенский	-	-
Заводской	84%	14 507,04

Большая часть производственно-складских объектов находится в Ленинском и Заводском районах. В Заводском районе на территории бывших заводов. В Ленинском районе в промзоне Московского шоссе, Сокурского тракта. Во Фрунзенском и Октябрьском районах г Саратова практически отсутствуют предложения о продаже. Это обусловлено ограничением въезда в город грузового транспорта.

Источник информации: <https://cgko64.ru/market-monitoring.php>

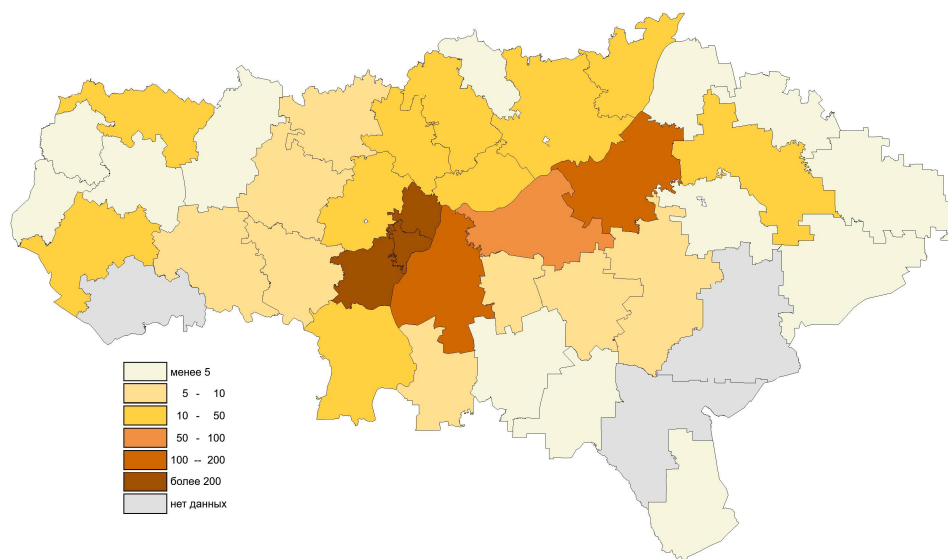
Общая характеристика рынка земельных участков в Саратовской области

II квартал 2021 г.

При анализе рынка земельных участков в качестве исходной информации использовались открытые сведения сайтов в сети «Интернет». Наиболее информативными источниками являются сайты Avito.ru и Cian.ru.

В рамках проведения анализа рынка земельных участков за II квартал 2021 была собрана и проанализирована информация об 1235 предложении о продаже земельных участков различных сегментов.

Количество предложений земельных участков по районам Саратовской области
(количество объектов в продаже)



Структура предложений земельных участков по типу населенного пункта в Саратовской области
(% от общего количества)



По структуре предложений земельных участков по типу населенного пункта количество предложений о продаже преобладает в сельских населенных пунктах – 42,5% от общего количества предложений.

На карте отображена собранная и проанализированная информации за II квартал 2021 г. по местоположению предложений о продаже земельных участков. Наибольшее количество предложений расположено в административном центре области и в рай-



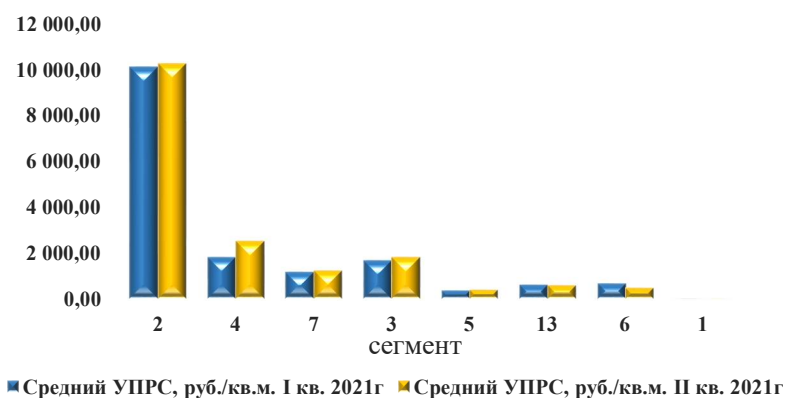
онах, расположенных в непосредственной близости от него.
По мере удаления от г. Саратова количество предложений снижается.

1.1 Рынок земельных участков в Саратовской области

- 2 Основная доля предложений продажи земельных участков на рынке Саратовской области за II квартал 2021 г. приходится на земли населенных пунктов (86,1%).
- 3 При анализе рынка предложений выставленных на продажу, в разрезе сегментов земельных участков выявлено, что в основном рынок представлен земельными участками 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» (85,6%).
- 4 Максимальные удельные показатели представлены в административном центре области, а также в населенных пунктах, приближенных к нему. Удельный показатель снижается по мере удаления от областного центра. Величина удельного показателя рыночной стоимости зависит не только от местоположения объекта, но и от сегмента. Максимальный средний удельный показатель по области приходится на 2 сегмент "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)" и составляет 10 119,40 руб./кв.м.

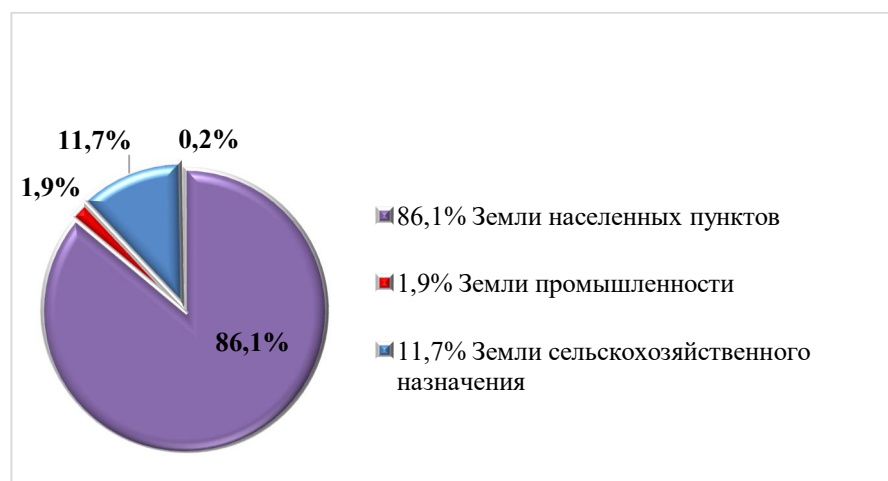
Удельные показатели рыночной стоимости земельных участков в Саратовской области в разрезе сегментов

Сегмент	Средний УПС*, руб./кв.м. I кв. 2021г	Средний УПС*, руб./кв.м. II кв. 2021г
2 сегмент "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)"	10 119,40	10 247,31
4 сегмент "Предпринимательство"	1 837,00	2 550,52
7 сегмент "Транспорт"	1 196,15	1 254,28
3 сегмент "Общественное использование"	1 714,29	1 856,17
5 сегмент "Отдых (рекреация)"	380,15	424,46
13 сегмент "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка"	645,52	625,70
6 сегмент "Производственная деятельность"	695,72	508,43
1 сегмент "Сельскохозяйственное использование"	2,18	2,10

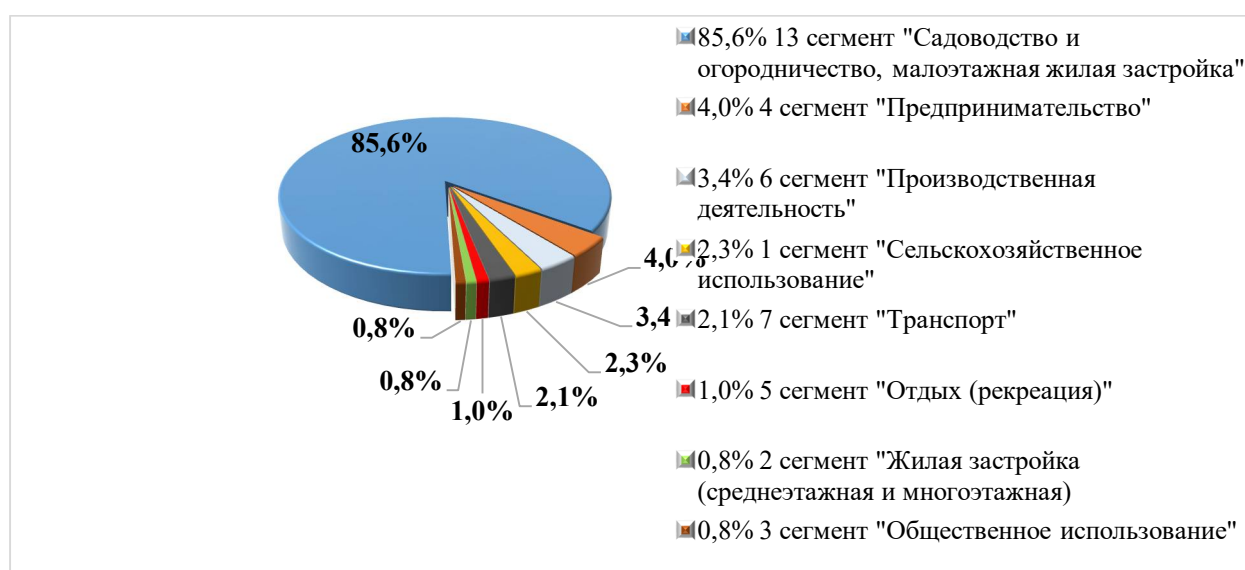


Структура предложений земельных участков по категории земель (% от общего количества)





Структура предложений земельных участков по сегментам
(% от общего количества)

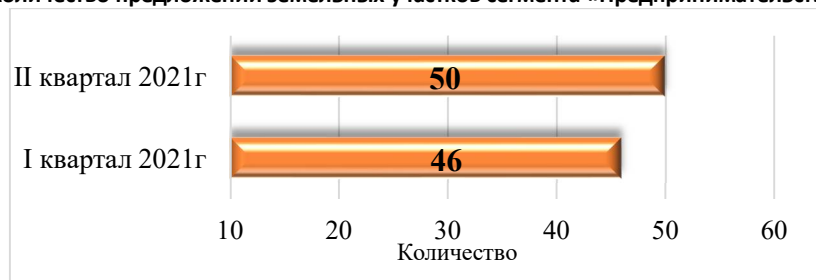


*УПРС – удельный показатель рыночной стоимости

1.3 Общая характеристика рынка земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство»

В результате анализа рынка земельных участков сегмента «Предпринимательство» за II квартал 2021 года было выявлено 50 предложений, примерно как и за I квартал 2021 года (46 предложений). Основной вид разрешенного использования земельных участков данного сегмента - «под размещение объектов торговли».

Количество предложений земельных участков сегмента «Предпринимательство»



Диапазон среднего удельного показателя варьируется от 200 руб./кв.м. (Ровенский МР) и достигает максимума в административном центре области в размере 4 854,49 руб./кв.м.

Средние удельные показатели рыночной стоимости земельных участков под предпринимательство

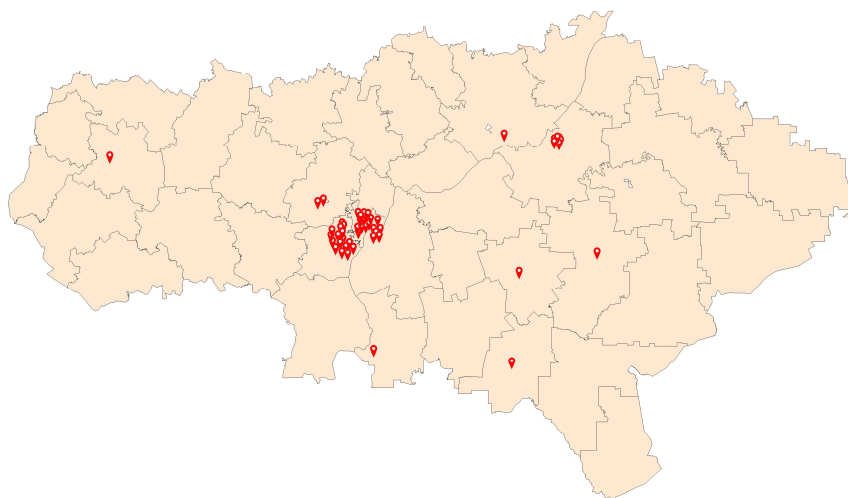
Муниципальный район	Средний УПРС*, руб./кв.м.
г Саратов	4 854,49
Балаковский р-н	2 913,64
Энгельсский р-н	2 858,07



Саратовский р-н	1 235,95
Татищевский р-н	1 120,19
Ершовский р-н	847,22
Аркадакский р-н	660,00
Питерский р-н	468,75
Вольский р-н	324,32
Федоровский р-н	233,33
Ровенский р-н	200,00

Административный центр области лидирует не только по среднему удельному показателю рыночной стоимости, но и по количеству представленных объявлений на продажу земельных участков под размещение объектов торговли.

На карте представленной ниже видно, что основная часть предложений сосредоточена в г. Саратове, в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра (Саратовский р-н), а также в других крупных городах области – г. Энгельс и г. Балаково. В большинстве районов области рынок развит слабо либо не развит, не представлено ни одного предложения для продажи из данного сегмента.

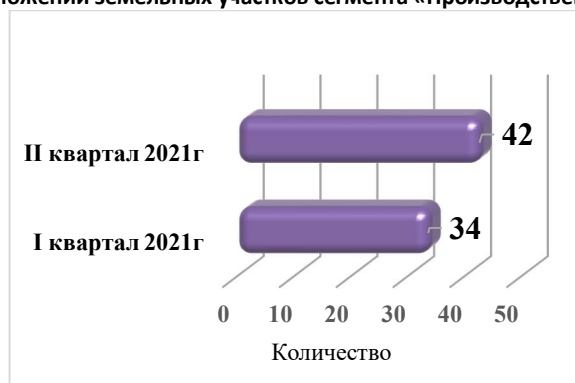


1.4 Рынок земельных участков 6 сегмента «Производственная деятельность»

Анализ рынка земельных участков под производственную деятельность за II квартал 2021г. позволил выявить 42 предложения о продаже.

В таблице представлены значения средних удельных показателей рыночной стоимости земельных участков по районам области, по которым были выявлены предложения на продажу по 6-му сегменту. Диапазон значений среднего удельного показателя рыночной стоимости варьируется от 90,91 руб./кв.м. (Ершовский р-н) до 808,94 руб./кв.м. (г. Саратов).

Количество предложений земельных участков сегмента «Производственная деятельность»



В таблице ниже представлено сравнение средних удельных показателей рыночной стоимости I и II кв. 2021г. по административному центру области, ближайшей окрестности областного центра (Саратовский р-н) и крупным городам области (г. Энгельс и г. Балаково). По данным таблицы видно, что во II квартале наблюдается небольшой рост средних удельных показателей рыночной стоимости земельных участков под производственную деятельность, примерно на 4,23%.

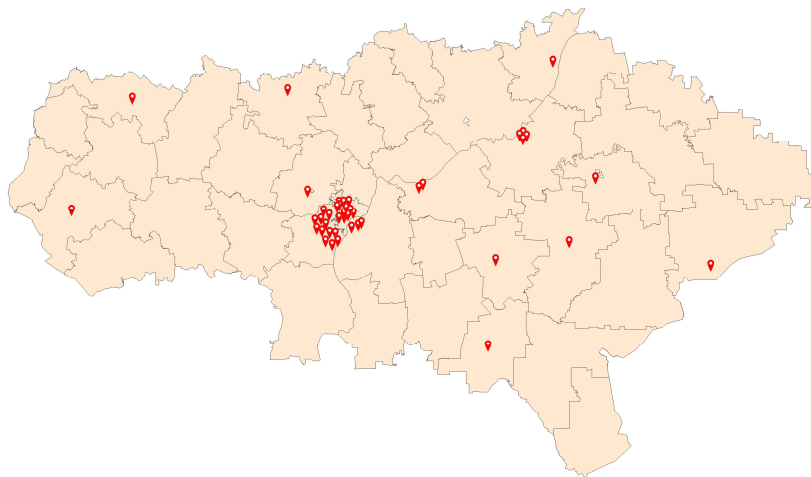
Муниципальный район	Средний УПРС, руб./кв.м. I кв 2021г	Средний УПРС, руб./кв.м. II кв 2021г
г Саратов	770,00	808,94
Энгельсский р-н	684,00	707,08



Балаковский р-н	593,00	616,40
Саратовский р-н	360,51	379,68

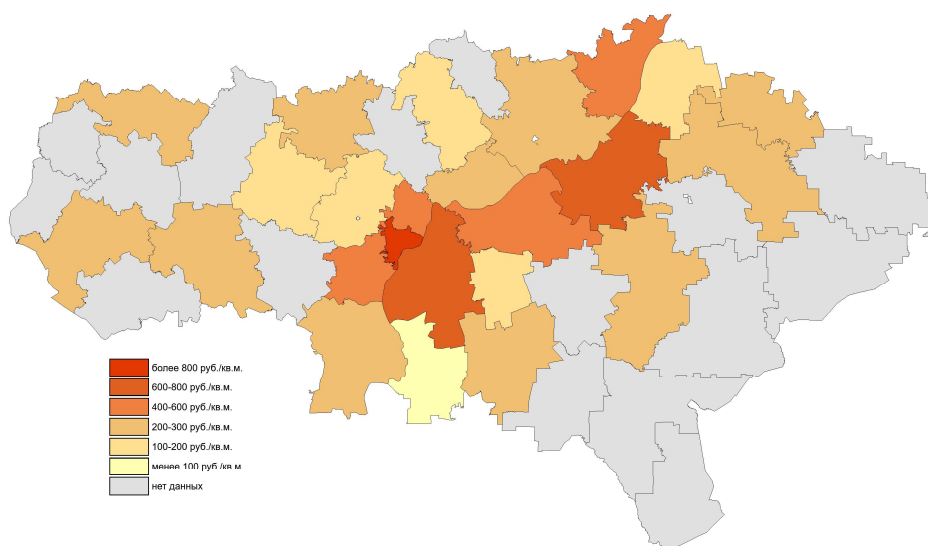
Муниципальный район	Средний УПРС, руб./кв.м.
г Саратов	808,94
Энгельсский р-н	707,08
Балаковский р-н	616,40
Ртищевский р-н	416,67
Балашовский р-н	400,00
Саратовский р-н	379,68
Озинский р-н	350,00
Краснопартизанский р-н	318,15
Хвалынский р-н	297,62
Петровский р-н	228,32
Питерский р-н	203,43
Федоровский р-н	193,18
Марковский р-н	172,62
Татищевский р-н	141,67
Ершовский р-н	90,91

На карте видно, что основная часть предложений земельных участков под производственную деятельность располагается в административном центре области и в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра (Саратовский р-н). В крупных городах области – г. Энгельс и г. Балаково количество предложений на продажу представлено немного, 3 и 4 соответственно. В большинстве районов области рынок земельных участков под производственную деятельность по-прежнему развит слабо, предложения на продажу представлены в единичном количестве, либо не развит, не представлено ни одного предложения для продажи.



Средние удельные показатели рыночной стоимости по районам Саратовской области





Структура предложений земельных участков в разрезе площадей



В структуре предложений земельных участков в разрезе площадей, наибольшее количество предложений участков представлено площадью от 500 до 1 000 кв.м. – 43% от общего количества предложений, также значительную долю составляют земельные участки площадью от 1 000 до 1 500 кв.м. – 37,4%.

Источник информации: <https://cgko64.ru/market-monitoring.php>

Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Алгоритм определения варианта наиболее эффективного использования объекта:

- отбор вариантов использования объекта, соответствующих законодательству;
- проверка каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
- проверка каждого из соответствующих законодательству и физически возможных вариантов использования объекта на финансовую осуществимость;
- выявление из финансово осуществимых вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки;
- формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Юридическая законность подразумевает проверку на соответствие способов использования распоряжениям о правилах зонирования, строительных нормативах, законодательству в области охраны окружающей среды и другим действующим законодательным актам.

Физическая возможность подразумевает рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Экономическая целесообразность подразумевает рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.



Максимальная эффективность подразумевает рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ вариантов наиболее эффективного использования объектов оценки

Варианты использования	Обоснование
Юридическая законность	
Торговая недвижимость	Нет ограничений
Офисная (административная)	Нет ограничений
Складская	Нет ограничений
Производственная	Нет ограничений
Жилая	Использование в качестве жилого помещения запрещено. Требуется переоформление из нежилого в жилое помещение, что потребует значительных затрат на получение разрешения и юридическое переоформление
Вывод:	Объект может быть использован в качестве торговой, офисной (административной), складской и производственной недвижимости. Объект не может быть использован в качестве жилой недвижимости.
Физическая возможность	
Торговая недвижимость	Требуется изменение функционального использования. Для этого требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений с определением степени физической возможности дальнейшего использования в новом качестве. При положительных результатах требуется изменение конструктивных решений и осуществление значительных затрат.
Офисная (административная)	Используется как офисной (административной) недвижимость, требуется изменений конструктивных решений и дополнительных затрат на ремонт.
Складская	Требуется изменение функционального использования с проведением капитального ремонта.
Производственная	Требуется изменение функционального использования с проведением капитального ремонта.
Жилая	Не может быть использована по правовым факторам.
Экономическая целесообразность	
Торговая недвижимость	Требуется значительные затраты на изменение функционального использования и проведение работ по обследованию и изменению объекта.
Офисная (административная)	Требуется значительные затраты на проведение капитального ремонта.
Складская	Требуется значительные затраты на проведение капитального ремонта.
Производственная	Требуется значительные затраты на проведение капитального ремонта.
Жилая	Не может быть использована по правовым факторам.
Максимальная эффективность	
Офисная (административная), производственная, складская	Использование объекта в качестве офисной (административной), производственной или складской недвижимости является эффективным после проведения кап. ремонта.

Вывод: Использование объекта в качестве офисной (административной), производственной или складской недвижимости является эффективным после проведения кап. ремонта.



ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Методика оценки

Оценка представляет собой процесс определения стоимости объектов.

Этапы определения стоимости объекта оценки

1. Заключается договор на проведение оценки
2. Запрашивается от Заказчика необходимая информация об объекте оценки.
3. Получаются от Заказчика документы и информация, необходимые для оценки объекта оценки.
4. Устанавливаются количественные и качественные характеристики объекта оценки
5. Осмотр объекта оценки, его идентификация и фотографирование.
6. Производится анализ предоставленной Заказчиком информации.
7. Производится сбор и анализ рыночной информации.
8. Производится анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
9. Определяется применимость каждого из трех подходов к оценке для целей оценки объекта оценки, обосновывается использование определенных методов оценки в рамках каждого из применимых подходов.
10. Производится определение стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода к оценке или обосновывается отказ от использования сравнительного подхода.
11. Производится определение стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода к оценке или обосновывается отказ от использования доходного подхода.
12. Производится определение стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода к оценке или обосновывается отказ от использования затратного подхода.
13. Согласовываются результаты определения стоимости объекта оценки, полученных с использованием трех подходов к оценке и определяется итоговая величина стоимости объекта.
14. Составляется отчет об оценке.

Определение вида стоимости

При оценке объектов базовым понятием является рыночная стоимость.

Под рыночной стоимостью объекта оценки в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

(Статья 3 ФЗ-135)

В случае, когда в отличие от рыночной стоимости при оценке учитываются экономические последствия нарушения условий, определяющих рыночную стоимость, определяется другой вид стоимости.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ФСО – 2).

В силу налагаемых ограничений в особенности временного характера не осуществляется «адекватный маркетинг». То есть имущество должно быть реализовано в установленные сроки, несмотря ни на то, что оно не подготовлено к продаже надлежащим образом, ни на то, что не проведены необходимые подготовительные работы по его продаже (анализ рынка аналогичных объектов, реклама и т.п.).

Для определения соответствующего вида стоимости воспользуемся Федеральными Стандартами Оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО-2). В соответствии с основанием оценки, требованиями Заказчика и согласно действующего законодательства и стандартов оценки в настоящем отчете мы используем вид стоимости: **рыночная стоимость**.

Основные понятия

В настоящем отчете используются следующие основные понятия:

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных одной методологией (ФСО-1).

Метод оценки — это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО-1).



Дата проведения оценки — дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (пункт 8 ФСО №1).

Цена — денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним (пункт 12 ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки — величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Безрисковая ставка доходности — ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

Дисконтирование — процесс определения текущей стоимости денежного потока.

Три подхода к оценке объекта

При оценке обычно используется три подхода:

- 1) Затратный подход
- 2) Сравнительный подход
- 3) Доходный подход.

После получения результатов по каждому из этих подходов производится сравнительный анализ достоинств и недостатков каждого из подходов, согласование результатов и устанавливается окончательная стоимость с учетом того, какой подход наиболее применим для достижения поставленных целей.

Затратный подход

Общая характеристика затратного подхода

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (пункт 15 ФСО – 1).

Затратный подход при оценке объектов недвижимости основан на предположении, что затраты на создание объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором оцениваемый объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимой собственности.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за объект недвижимости большую сумму, чем та, в которую обойдется получение прав на соответствующий земельный участок под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Затраты на замещение — это сумма затрат, необходимых для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки — это сумма затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Основные этапы оценки затратным подходом:

1. Рассчитываются затраты на восстановление улучшений.
2. Определяется размер изменения стоимости улучшений.
3. Затраты на восстановление корректируются на общую сумму изменения стоимости.
4. Определяется стоимость объекта оценки.

Земельный участок как объект земельных отношений - это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Улучшения земельных участков - это здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельных участков.

Этап 1. Расчет затрат на восстановление улучшений

Затраты на восстановление улучшений в затратном подходе при оценке объекта — это стоимость объекта в ценах на дату оценки как нового, без учета изменения стоимости объекта (износ, устаревание и т.п.).

Затраты на восстановление улучшений включают в себя:

1. Затраты на создание объекта,
2. Прибыль инвестора.

Прибыль инвестора — это предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией проекта. Определяется на основании рыночных или нормативных данных.



Затраты на создание объекта включают в себя:

1. Прямые затраты,
2. Косвенные затраты на создание объекта.

Прямые затраты – это затраты, непосредственно связанные с созданием объекта.

К ним относятся:

1. Стоимость материалов, изделий и оборудования,
2. Заработная плата с отчислениями рабочих,
3. Стоимость сопутствующих созданию сооружений и инженерных сетей,
4. Стоимость доставки и хранения материалов и т.п.

Косвенные затраты – это затраты, не относящиеся непосредственно к созданию объекта.

К ним относятся:

1. Стоимость инвестиций в землю,
2. Проектно-сметные затраты,
3. Маркетинговые, страховые, рекламные расходы,
4. Накладные расходы.

Затраты на восстановление улучшений определяются следующими методами:

1. сметный или метод количественного обследования,
2. индексный,
3. метод сравнительной единицы,
4. метод разбивки по компонентам.

Сметный метод заключается в составлении сметы на создание объекта. Это наиболее точный, но и наиболее затратный и трудоемкий метод.

Основными статьями сметы для объекта недвижимости являются:

1. Строительные работы,
2. Монтажные работы,
3. Затраты на приобретение оборудования, мебели и инвентаря,
4. Прочие затраты.

Сметный метод наиболее широко применяется при новом строительстве, оценке ущерба, составлении сметы затрат на ремонт объектов.

Индексный метод заключается в определении затрат на восстановление улучшений оцениваемого объекта путем умножения балансовой (полной восстановительной) стоимости на индекс. Индексы для переоценки основных средств устанавливались чаще всего правительством РФ.

Наиболее широко метод применялся при переоценке основных средств.

При использовании **метода разбивки по компонентам** стоимость всего объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных компонентов – для недвижимости: фундаментов, стен, перекрытий и т.п.

При расчете затрат на восстановление улучшений нами был использован метод сравнительной единицы, так как объект широко представлен в виде аналогов как в нормативных и справочных материалах, так и на рынке недвижимости. Стоимость сравнительных единиц у аналогов существенно не отличается и может быть эффективно использована для расчетов.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости создания сравнительной единицы (1 м², 1 м³ и т.д.) аналогичного объекта с учетом корректировок на имеющиеся различия в сравниваемых объектах.

Для расчета затрат на восстановление улучшений оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения.

В качестве единиц сравнения используются:

По объектам недвижимости:

1. Метр квадратный общей площади (квартиры, офисы, встроенные помещения),
2. Метр кубический строительного объема (здания, сооружения),
3. Погонный метр (ограждения, передаточные устройства: трубопроводы, линии электропередач и связи).

Могут использоваться другие сравнительные единицы.

Для расчета стоимости нового строительства объекта используются сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС).

В соответствии с «Общей частью к сборникам УПВС», в восстановительную стоимость приведенных в сборниках укрупненных показателей включены все прямые и косвенные затраты, связанные со строительством.

Величина восстановительной стоимости рассчитывается по формуле:

$$BC = V * C_{ед.} * K$$

Где BC – Восстановительная стоимость,

V – количественные параметры (строительный объем, площадь и т.п.) объекта недвижимости, м³, м², п.м.

C_{ед.} – стоимость единицы измерения количественного параметра в ценах 1969 года по соответствующему сборнику УПВС,



К – коэффициент перехода от сметных цен базового года к сметным ценам на дату оценки с использованием индексов пересчета.

$$K = K_1 * K_2 * K_3 \dots$$

Где K₁, K₂ и т.д. – индексы, учитывающие изменения за прошедший период (инфляция, налогообложение, другие экономические параметры).

Этап 2. Определение размера изменения стоимости улучшений

Изменение стоимости с течением времени

Стоимость есть соотношение обмена одного объекта на другой. С течением времени происходит изменение как самих свойств объекта, так и взглядов Человека на свойства объекта.

Стоимость объекта в течение срока жизни может:

1. колебаться вокруг одной величины,
2. увеличиваться,
3. уменьшаться (износ, устаревание).

Изменение стоимости может происходить за счет причин:

1. физических,
2. функциональных,
3. внешних.

Физические причины отражают изменение свойств самого объекта (изменяется сам объект).

Функциональные и внешние причины отражают изменение стоимости не связанное с физическим состоянием объекта. Они отражают изменение мнения людей о свойствах объекта (сам объект не изменился, но изменилось мнение людей об этом объекте).

Износ (устаревание)

Износ (устаревание) как экономическое понятие отражает уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем, поэтому под износом (устареванием) понимают снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Виды износа (устаревания):

1. Физический износ,
2. Функциональное устаревание,
3. Внешнее (экономическое) устаревание.

В первую очередь потеря стоимости происходит вследствие ухудшения технических свойств, то есть вследствие физического износа.

Физический износ имущества - износ, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Физический износ бывает 2 видов:

- 1) Устранимый,
- 2) Неустранимый.

Устранимым считается износ, если затраты на устранение дефектов являются меньшими по величине, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимым считается износ, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость.

Однако снижение стоимости происходит также и в результате изменения мнения людей о привлекательности объекта и может быть не связано с физическим состоянием объекта.

Выделяют 2 вида такого рода устаревания (износа): функциональное и внешнее.

Функциональное устаревание – уменьшение стоимости из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

То есть уменьшение потребительской привлекательности (обесценение) объекта обусловлено развитием новых технологий в сфере производства аналогичных объектов. По причинам, вызвавшим это устаревание, подразделяют:

1. Моральное,
2. Технологическое.

Причина **морального устаревания** - изменение свойств изделий аналогичного данному (изменение технических параметров или конструктивных решений, появлении новых возможностей, большей экологичности, эргономичности и т.д.), или удешевление их производства.

Причина **технологического устаревания** - изменение технологического цикла, в который традиционно включается данный объект.

Функциональное устаревание, как и физический износ, подразделяется на:

1. Устранимое,
2. Неустранимое.

Критерием также является целесообразность осуществления затрат по устранению дефектов.

Внешнее устаревание – уменьшение стоимости в результате изменения внешней экономической ситуации.



Может быть вызвано изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий.

Расчет износа (устаревания).

Износ (устаревание) может определяться в:

1. Процентах к затратам на замещение или воспроизводство (%),
2. В стоимостном выражении (руб.).

Традиционно износ (устаревание) рассчитывается в процентах, а стоимостное выражение носит название **обесценение**.

Расчет физического износа.

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определяется по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_f) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_v),$$

где:

D_n – накопленный износ;

$D_f, D_{\text{фун}}, D_v$ – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$\text{Износ} = \frac{EA}{EA + RI},$$

где:

$EA = NL - RL$ – эффективный возраст;

RL – срок остаточной полезной жизни;

NL – продолжительность экономической жизни (срок службы).

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице ниже.

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно Монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных "ступенях" или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа



Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

<http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/61.ru.txt>

Срок физической жизни – это период от даты ввода объекта в эксплуатацию до даты ликвидации объекта.

Срок полезного использования – период от даты ввода объекта в эксплуатацию до даты окончания эксплуатации объекта, в течение которого использование объекта основных средств приносит экономические выгоды (доход) организации.

Хронологический возраст (эффективный возраст, срок эксплуатации) – это период от даты ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Оставшийся срок полезного использования – это период от даты оценки до даты окончания эксплуатации объекта, т.е. до момента, когда объект перестает приносить доход.

Определение физического износа объекта

В настоящем отчете мы воспользовались для определения размера физического износа нормативным методом.

Расчет функционального устаревания

Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональное устаревание.

Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта.

Причины:

- 1) Недостатки, требующие добавления элементов,
- 2) Недостатки, требующие замены или модернизации элементов,
- 3) Сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов – элементы объекта, которых нет в существующем окружении, и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов – позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам. Износ определяется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов.

Сверхулучшения – позиции и элементы объекта, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Износ определяется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус утилизационная стоимость демонтированных элементов.

Неустранимое функциональное устаревание вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых объектов относительно современных стандартов. Признаком неустранимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков.

Стоимость неустранимого функционального устаревания определяется:

- 1) Капитализацией потерь в арендной плате,
- 2) Капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания объекта в надлежащем порядке.

Метод капитализации потерь в арендной плате состоит в дисконтировании разницы между арендной платой объекта с функциональным устареванием и арендной платой аналогичного объекта без функционального устаревания.

Метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат состоит в дисконтировании разницы между эксплуатационными затратами объекта с функциональным устареванием и эксплуатационными затратами объекта без функционального устаревания.

По оцениваемому объекту функциональное устаревание можно принять равным нулю.

Расчет внешнего устаревания



Это потеря стоимости, обусловленная внешними факторами: рыночная ситуация, изменения окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Для оценки применяются следующие методы:

1. капитализации потерь в арендной плате,
2. парных продаж (сравнительных продаж),
3. срока экономической жизни.

Расчет **методом капитализации потерь в арендной плате** аналогичен расчету функционального неустранимого устаревания и состоит в дисконтировании разницы между арендной платой объекта с внешним устареванием и арендной платой аналогичного объекта без внешнего устаревания.

Метод парных продаж основан на анализе имеющейся ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (парным продажам). После соответствующих корректировок объекты парной продажи должны отличаться друг от друга только выявленным и соотнесенным к объекту оценки внешним устареванием.

Метод срока жизни позволяет рассчитать внешнее устаревание исходя из резкого сокращения оставшегося срока полезного использования или оставшейся экономической (физической) жизни объекта.

По оцениваемому объекту внешнее устаревание можно принять равным 0% (смотри анализ рынка).

Общий износ.

Общий (накопленный) износ – это износ, учитывающий уменьшение стоимости от всех видов износа и устареваний.

Определение общего износа в процентном выражении производится по формуле:

$$\text{Иобщ} = 1 - (1 - \text{Ифиз}) \times (1 - \text{Ифунк}) \times (1 - \text{Ивн})$$

где Иобщ - Значение общего износа,

Ифиз - Значение коэффициента физического износа,

Ифунк - значение коэффициента функционального устаревания,

Ивн - значение коэффициента внешнего устаревания.

Определение общего обесценения в стоимостном выражении производится по формуле:

$$\text{Ообщ} = \text{Офиз} + \text{Офунк} + \text{Овн}$$

где

Ообщ - размер общего обесценения,

Офиз - размер физического обесценения,

Офунк - размер функционального обесценения,

Овн - размер внешнего обесценения,

Этап 3. Корректировка затрат на восстановление на износ (устаревание).

Формула затратного подхода имеет вид:

Стоимость оцениваемого объекта = затраты на восстановление - износ (устаревание).

В случае если размер изменения стоимости выражен в процентах, то формула будет иметь вид:

Стоимость оцениваемого объекта = затраты на восстановление * процент износа (устаревания).

Этап 4. Определение стоимости прав на земельный участок.

Затратный подход оценки земельного участка

Принципиальным отличием земельных участков от других объектов недвижимости является то, что 1) в большинстве случаев они созданы не трудом человека, а природой и человек всего лишь эксплуатирует уже готовый объект, поэтому затраты на создание объекта либо равны нулю, либо незначительны. Затраты же связанные с земельным участком либо связаны с улучшением его качественных характеристик, либо с улучшениями на участке, либо вокруг него (проведение коммуникаций, дороги и т.п.).

2) При грамотной эксплуатации земельного участка его износа не происходит. Это отражено в прямом запрете в бухгалтерском учете на амортизацию объектов основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки, объекты природопользования).

Согласно Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утв. приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н) (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 24 марта 2000 г.) «Стоимость земельных участков, объектов природопользования не погашается» (пункт 48).

В случае же грамотного использования земельного участка может происходить улучшение его качеств и не уменьшение, а рост стоимости.

Таким образом, в случаях, когда земельный участок не создан в результате мелиоративных работ, а является продуктом природы, применение затратного подхода не является целесообразным, так как затраты на его создание никак не отражают его рыночную стоимость, а износ может быть только в случае неправильной эксплуатации объекта.

Сравнительный подход оценки земельного участка

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.



На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Выбор метода и этапы оценки.

В своем исследовании мы главным образом воспользуемся методом сравнения продаж как более эффективным. В отличие от метода выделения и метода распределения, которые применяются исключительно для оценки застроенных участков, метод сравнения продаж применяется как для занятых, так и для свободных земельных участков. Однако в своих расчетах мы активно применяем элементы других двух методов, особенно там, где анализ идет по застроенным участкам.

Метод сравнения продаж

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 1) Выявление продаж сопоставимых объектов на соответствующем рынке.
- 2) Проверка информации о сделках.
- 3) Внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов.
- 4) Получение расчетной стоимости оцениваемого объекта
 - определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
 - определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
 - определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
 - корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
 - расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Доходный подход оценки земельного участка

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Он использует информацию о доходах и расходах, связанных с объектом оценки и его положением на рынке, чтобы оценить чистый операционный доход, который может быть капитализирован по соответствующему общему коэффициенту капитализации. Затем этот коэффициент применяется к оцениваемым зданиям и сооружениям для оценки рыночной стоимости.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

В связи с отсутствием данных по аренде земельных участков негосударственными участниками рынка мы не имеем возможности использовать доходный подход.

Этап 5. Определение стоимости объекта как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости улучшений.

Формула затратного подхода для объектов недвижимости имеет вид:

Стоимость оцениваемого объекта = стоимость прав на земельный участок + стоимость улучшений.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (ФСО 1).

Аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО 1).

Этот подход основан на принципах замещения, спроса и предложения и вклада. Основным является принцип замещения, который гласит, «при наличии на рынке равнодоступных сходных объектов, рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение объекта аналогичной полезности».

Этапы оценки сравнительным подходом:

1. Анализ рынка аналогичных объектов.
2. Подбор аналогов.
3. Определение единиц сравнения.
4. Выделение элементов сравнения.
5. Корректировка стоимости единиц сравнения по элементам сравнения.
6. Применение мультипликаторов.
7. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и выведение итоговой величины стоимости оцениваемого объекта



Этап 1. Анализ рынка

Анализ рынка произведен в настоящем отчете ранее в одноименной главе.

Этап 2. Подбор аналогов

В качестве аналогов для сравнительного и доходного подходов выявляются и выбираются объекты, наиболее схожие с оцениваемым как по своим техническим характеристикам так и по качеству местоположения. Проверяется и анализируется информация о сделках объектов-аналогов.

Этап 3. Единицы сравнения

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на рынке аналогичных объектов. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

Единицы сравнения земельных участков:

- 1) цена за 1 га,
- 2) цена за 1 сотку,
- 3) цена за 1 м².

Единицы сравнения зданий и помещений:

- 1) цена за 1 м² общей площади,
- 2) цена за 1 фронтальный метр,
- 3) цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду,
- 4) цена за 1 м³.

Этап 4. Элементы сравнения

В качестве элементов сравнения принимают характеристики объектов и условия сделок, которые существенно влияют на цену объектов.

В настоящем отчете к элементам, подлежащим обязательному учету при оценке объектов недвижимости, относятся:

- 1) состав передаваемых прав;
- 2) условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- 3) условия продажи (предложения);
- 4) время продажи (предложения);
- 5) месторасположение объекта;
- 6) физические характеристики объекта;
- 7) экономические характеристики объекта;
- 8) характер использования объекта;
- 9) компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Этап 5. Корректировка

На выявленные различия в элементах сравнения осуществляется корректировка.

Классификация корректировок.

Корректировки бывают:

- 1) Процентные (коэффициентные),
- 2) Стоимостные (денежные).

Процентные корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше аналога, то коэффициент больше единицы. Если хуже – коэффициент меньше единицы.

К процентным корректировкам можно отнести, например, корректировки на:

- 1) местоположение,
- 2) износ,
- 3) время продажи.

Стоимостные корректировки в свою очередь подразделяются на:

- 1) стоимостные корректировки, вносимые к единице сравнения,
- 2) стоимостные корректировки, вносимые к цене объекта-аналога в целом.

Стоимостные корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену единицы сравнения объекта аналога на сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Корректировки вносятся с положительным знаком, если оцениваемый объект лучше объекта-аналога. Корректировки вносятся с отрицательным знаком, если оцениваемый объект хуже объекта-аналога.

К стоимостным корректировкам можно отнести:

- 1) качественные характеристики,
- 2) корректировки, рассчитанные статистическими методами.



Стоимостные корректировки, вносимые к цене объекта-аналога в целом изменяют цену всего объекта на сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

К таким корректировкам можно отнести корректировки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (подвалов, пристроек для зданий, дополнительного оборудования для автомашин и т.п.).

Корректировки вносятся с положительным знаком, если оцениваемый объект имеет дополнительные улучшения по сравнению с объектом-аналогом. Корректировки вносятся с отрицательным знаком, если оцениваемый объект не имеет дополнительных улучшений, выявленных у объекта-аналога.

Последовательность применения корректировок.

В первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

- 1) состав передаваемых прав,
- 2) условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи,
- 3) условия продажи (предложения),
- 4) время продажи (предложения).

Во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Расчет корректировок.

Для расчета корректировок в настоящем отчете мы использовали следующие:

- 1) анализ парных продаж,
- 2) статистические,
- 3) экспертных оценок.

Выбор метода расчета корректировок зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

Вводимые корректировки для нежилого здания

Поправка на передаваемые права:

Аналоги и объект оценки передаются на правах собственности, корректировка не проводится.

Поправка на условия финансирования

Для всех объектов сравнения предполагается одинаковые рыночные условия финансирования, поэтому по данному фактору сравнения корректировка не вносится.

Поправка на условия сделки:

Для всех объектов сравнения предполагается одинаковые рыночные условия сделки, поэтому по данному фактору сравнения корректировка не требуется.

Поправка на условия рынка:

Поправка на дату заключения сделки / предложения:

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости Объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на цену предложения:

Поскольку 1-4 аналоги – это цены предложений, проводится корректировка. Это та уступка, на которую обычно идет продавец в результате разумного торга. Скидка на стоимость офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов (объектов свободного назначения) на активном рынке составляет 15,6% (расширенный интервал берется в условиях пандемии), данное значение указано в справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год (таблица 138, стр. 200).



Таблица 138

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокоточные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2%	14,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	2,0%	17,5%

Поправка на вид использования:

Корректировка ее вносится, поскольку все объекты представляют собой нежилую недвижимость, а стоимость объекта оценки определяется без учета оборудования – введение корректировки не требуется.

Поправка на местоположение. Так как объекты-аналоги № 1-, 2, 4 не отличаются от оцениваемого объекта по месторасположению, то применяется корректировка «1», объект №3 отличается по месторасположению, применяется корректировка 0,8, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год (таблица 1, стр. 15, , таблица 3, стр. 17) для прочих населенных пунктов.

Таблица 1

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

Таблица 3

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,65	2,06
	II	0,80	1,00	1,11	1,33	1,65
	III	0,72	0,90	1,00	1,19	1,49
	IV	0,61	0,75	0,84	1,00	1,26
	V	0,49	0,60	0,67	0,80	1,00

Поправка на доступ к объекту:

Месторасположение объектов аналогов № 1-4 сопоставимо с коммерческой точки зрения с месторасположением объекта оценки, введение корректировки не требуется.

Поправка на масштаб/площадь объекта:

С увеличением площади стоимость 1м2 снижается. Корректировка на фактор масштаба вводится в соответствии с таблицей 79 стр. 127 Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год.

Таблица 79

усредненные данные по России (цены)						
Площадь, кв. м	аналог					
	<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
50-125	0,94	1,00	1,14	1,34	1,56	1,91
125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Поправка на физическое состояние основных конструктивных элементов:

Корректировка на физическое состояние нежилого здания согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год (таблица 111, стр. 167).



Таблица 111

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Таким образом, коэффициент корректировки для объектов аналогов № 1, 2, 3 и 4 составляет «0,72».

Поправка на качество отделки:

Состояние внутренней отделки объектов аналогов № 1-3 требует капитального ремонта, объект-аналог №4 в среднем состоянии, корректировка водится в соответствии с таблицей 117, стр. 175 Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год.

Таблица 117

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Поправка на наличие или отсутствие инженерных коммуникаций:

Объекты-аналоги 1 - 4 сопоставимыми с объектом оценки, поправка не вносится.

Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения офисно-торговой недвижимости согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год (таблица 88 стр. 149).

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)				
Этаж расположения		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,28
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12
	цоколь	0,78	0,89	1,00
	подвал	0,69	0,79	0,89

Корректировки для объекта-аналога № 3 составляет «1,075», для объекта-аналога № 4 составляет «1,225», для объектов-аналогов №1, 2 - «1».

Корректировка на материал и состояние конструктивных элементов

Корректировка на материал стен согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год (таблица 129, стр. 190).

Таблица 129

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)		
материал стен		аналог
		кирпич
объект оценки	кирпич	1,00
	панель	0,92

Таким образом, коэффициент корректировки для объектов аналогов № 1, 2, 3 и 4 составляет «1».

Расположение относительно «красной линии»

Объекты-аналоги № 1-4 и объект оценки находятся внутри квартала, корректировка «1». Согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год (таблица 48 стр. 96), отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной



цене такого же торгового объекта расположенного на красной линии 0,83, то есть среднее значение корректировки в доверительном интервале составит -17%.

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84

Поправка на другие характеристики влияющие на стоимость:

Объекты аналоги и объект оценки являются сопоставимыми, прочие характеристики влияющие на стоимость отсутствуют, поправка не требуется.

Вводимые корректировки для земельного участка

Поправка на передаваемые имущественные права. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Поскольку под рыночной стоимостью объектов оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объектов оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объекты оценки, то Объекты оценки должны быть оценены «на уровне» права собственности. Следовательно, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение поправки.

В данном случае Объекты-аналоги № 1 -4 предлагаются к продаже на праве собственности, поэтому поправка не требуется.

Реализация земельных участков (продажа права собственности) согласно Налогового кодекса не облагается НДС, но переуступка права на заключение договора аренды (продажа права аренды) не трактуется как реализация участка, соответственно облагается НДС. Однако дополнительной корректировки на сумму НДС не требуется, так как в приведенном выше исследовании подразумевается отношение цен права аренды включающей НДС к ценам права собственности не облагающихся НДС.

Поправка на условия финансирования. В качестве аналогов выбраны объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, у всех аналогов условия финансирования – предполагается единовременный платеж, на рыночных условиях. Стоимостной корректировки не требуется.

Поправка на условия продажи. Так как особые условия сделки (продажи) у аналогов отсутствуют, корректировка не делается. Все объекты аналоги выставлены на открытых торгах по их рыночной стоимости.

Поправка на условия рынка:

Поправка на дату заключения сделки / предложения. Поскольку срок экспозиции объектов-аналогов № 1-4 до даты оценки составляет не более 6 месяцев, величина корректировки на дату предоставления информации о стоимости объекта-аналога можно считать равной нулю.

Поправка на цену предложения.

Корректировка на торг определялась на основании среднерыночных данных. Если используются цены предложений, то необходимо провести корректировку на параметр сделка/предложение. Эта корректировка показывает разницу между ценой предложения и реальной сделкой. Данная величина для земельных участков под офисно-торговую застройку на активных рынках («Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2 для городов численностью менее 500 тысяч человек», Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на январь 2021г), под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки табл. 68, стр. 176).

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%

Поправка на местоположение.

Корректировки применены согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 1. для городов численностью менее 500 тысяч человек», Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на декабрь 2020г), под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки табл. 14 стр. 79 для прочих населенных пунктов.



Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

Близость к объектам, повышающим стоимость земельного участка

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 1. для городов численностью менее 500 тысяч человек», Нижний Новгород, 2020 г., под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки табл. 81 стр. 183.

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,13	1,30
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,25	1,15	1,35

Поправка на вид использования/зонирование.

Объект оценки, имеет категорию земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – для общественно-деловых целей (под административное здание) и относятся к сегменту рынка земельных участков под офисно-торговую застройку. Все объекты аналоги имеют разрешенное использование – индивидуальное жилое строительство. Корректировка на вид использования применена согласно Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2 для городов численностью менее 500 тысяч человек», Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на январь 2021г), под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки табл. 49, стр. 142).

Таблица 49

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,50	1,04	1,53
	под ИЖС	0,67	1,00	0,69	1,02
	под МЖС	0,96	1,45	1,00	1,47
	под индустриальную застройку	0,66	0,98	0,68	1,00

Поправка на форму и рельеф. Форма и рельеф участка объекта оценки, равно как и участков объектов аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Поправка на транспортную доступность. Транспортная доступность оцениваемого объекта и у объектов аналогов сравнения аналогичная. Стоимостной корректировки не требуется.

Поправка на эффект масштаба (площадь).

Площадь земельного участка является ценообразующим параметром. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. Земельные участки большей площадью продать тяжелее время их экспозиции значительно больше, количество потенциальных покупателей ограничено. Следовательно, необходима корректировка цен аналогов на площадь.

Для расчета данной корректировки были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2 для городов численностью менее 500 тысяч человек», Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на январь 2021г), под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таблица 23 стр. 89 для земельных участков под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения).



Таблица 23

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	1,00

Поправка на наличие улучшений.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки оценивается в предположении об отсутствии любых улучшений, а объекты-аналоги не застроены.

Поправка на наличие коммуникации. Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась.

Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью: Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

Поправка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе, каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Метод парных продаж.

Метод парных продаж основан на сравнении двух объектов, являющихся идентичными друг другу за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Метод позволяет рассчитать поправку на эту характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога.

Ограниченность применения данного метода обусловлена сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и анализом большого количества информации.

Статистические методы.

При наличии развитого рынка и большого объема качественной информации эффективно использовать методы статистики, например, корреляционно-регрессионный анализ.

Экспертные оценки.

Экспертные оценки расчета корректировок основываются на субъективном мнении экспертов о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше аналога. Чаще всего применяются процентные корректировки.

Этап 6. Мультипликаторы

Некоторое применение особенно нашли различного рода мультипликаторы. Эта группа методов основана на определении соотношения между продажной ценой и различными характеристиками аналогов. Предполагается, что такие же соотношения существуют и между характеристиками оцениваемого объекта и его стоимостью.

Наиболее часто встречающиеся мультипликаторы.

Для объектов недвижимости:

- 1) Валовый рентный мультипликатор (валовой доход аналога разделить на цену продажи аналога),
- 2) Общий коэффициент капитализации (чистый операционный доход разделить на продажную цену).

Этап 7. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и выведение итоговой величины стоимости оцениваемого объекта

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам осуществлено по схеме расчета средней арифметической. Также для дополнительной проверки выполнен расчет моды, медианы, среднеквадратического отклонения и доверительного интервала скорректированных значений цен сходных объектов. Полученные статистические показатели подтверждают эффективность выбранной схемы согласования и правильность полученного результата.

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении стоимости ожидаемых доходов от объекта оценки.

Подход использует информацию о доходах и расходах, связанных с объектом оценки и оценивает стоимость объекта в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. учитывает:

- качество и количество дохода, который объект может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

В основе метода дисконтирования денежных потоков лежит предпосылка, что стоимость объекта обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В рамках метода происходит



преобразование будущих доходов от объекта в его стоимость с учетом уровня рисков и сроков полезного использования, характерных для данного объекта.

Основные этапы оценки доходным подходом:

Для определения стоимости объекта доходным подходом необходимо выполнить следующие этапы:

1. Определение размера дополнительных затрат,
2. Определение срока использования объекта,
3. Определение стоимости объекта на момент окончания срока использования объекта,
4. Анализ и прогноз доходов,
5. Анализ и прогноз расходов,
6. Определение чистого операционного дохода,
7. Формирование денежного потока,
8. Определение ставки дисконтирования,
9. Выбор метода расчета текущей стоимости,
10. Расчет текущей стоимости доходов.

Этап 1. Определение размера дополнительных затрат.

Для того, чтобы объект приносил определенный доход, очень часто необходимо осуществить дополнительные затраты.

К таким затратам относятся:

1. Ремонт объекта (капитальный и (или) текущий),
2. Реконструкция,
3. Модернизация,
4. Монтаж,
5. Пусконаладочные работы,
6. Рекламная компания по сдаче в аренду объекта,
7. Содержание объекта в период до сдачи его в аренду,
8. Другие затраты.

Необходимость дополнительных затрат определяется при анализе лучшего и наиболее эффективного варианта использования объекта.

Размер дополнительных затрат определяется:

1. по смете,
2. по УПВС с учетом коэффициента готовности и износа,
3. по фактическим затратам на аналогичные объекты.

Этап 2. Определение срока использования объекта

Чтобы определить срок использования оцениваемого объекта необходимо:

1. Определить длительность срока использования;
2. Выбрать размер периода;
3. Определить количество периодов срока использования.

В качестве периода могут быть использованы промежутки, наиболее распространенные в практике хозяйственной деятельности:

1. Месяц,
2. Год.

Арендные платежи за пользование объектами, коммунальные платежи, расчеты по заработной плате, налоговые расчеты, как правило, осуществляются ежемесячно. Поэтому целесообразно при расчете доходным подходом стоимости объекта использовать в качестве периода **«месяц»**.

При этом необходимо учитывать, что при расчете стоимости доходным подходом методом капитализации в качестве периода по умолчанию принимается «год».

Количество периодов получения дохода определяется исходя из срока использования объекта.

Срок использования ограничивается:

1. Оставшимся сроком полезного использования объекта и
2. Планами собственника объекта по использованию объекта.

Срок полезного использования – это срок, в течение которого объект может приносить доход или пользу (с момента своего создания до момента ликвидации).

Оставшийся срок полезного использования – это оставшийся срок, в течение которого объект может приносить доход или пользу (с текущего момента до момента ликвидации).

Однако собственник может не ставить перед собой целью эксплуатацию объекта до момента его полной непригодности. В его планы может входить использование объекта в течение какого-либо промежутка времени, а затем продажа, обмен и т.п. В этом случае количество периодов получения доходов будет ограничено таким промежутком времени.



Срок использования – это срок с текущей даты до момента, когда объект будет отчужден или перестанет приносить доход (пользу).

Этап 3. Определение стоимости объекта на момент окончания срока использования объекта

По истечении срока оставшегося полезного использования или срока использования объект может иметь определенную стоимость. При расчетах ее необходимо учесть.

Возможны следующие варианты:

1. Затраты на избавление от объекта выше доходов, полученных от его реализации. Например, затраты на демонтаж объекта, разборку, вывоз строительного мусора и рекультивацию земельного участка выше, чем выручка от продажи материалов, полученных от разборки объекта. То есть стоимость объекта на момент окончания использования объекта (утилизационная стоимость) будет **отрицательной**.

2. Затраты на избавление от объекта равны доходам, полученным от его реализации. Такое допущение часто применяют, когда достаточно сложно спрогнозировать возможные затраты и доходы при окончании срока использования объекта и при очень больших сроках использования объекта (при сроках, стремящихся к бесконечности текущая стоимость дисконтированной будущей стоимости объекта стремится к нулю). В этом случае стоимость объекта на момент окончания использования объекта **равна нулю**.

3. Доходы, полученные от реализации объекта превышают затраты на избавление от него. Например, собственник планирует эксплуатацию объекта в течение двух лет, а затем его продажу. По аналогам определяется возможная стоимость объекта через два года при планируемой интенсивности использования. В этом случае стоимость объекта на момент окончания использования объекта будет **положительной**.

Оставшийся срок полезного использования определен исходя из нормативного срока эксплуатации данного вида объектов и фактического срока эксплуатации оцениваемого объекта.

Собственник не планирует реализации объекта до окончания срока полезного использования, поэтому в качестве срока использования мы берем оставшийся срок полезного использования.

Арендные платежи за пользование объектами, коммунальные платежи, расчеты по заработной плате, налоговые расчеты, как правило, осуществляются ежемесячно. Поэтому целесообразно при расчете доходным подходом стоимости использовать в качестве периода «месяц».

Этап 4. Анализ и прогноз доходов

Для построения денежного потока необходимо определить размер и временные параметры доходов от использования объекта оценки. Для этого определяется **потенциальный валовой доход (ПВД)**. Это доход, который можно получить за период от объекта при 100% его использовании без учета всех потерь и расходов. Зависит от количественных характеристик объекта (площадь, состояние) и рыночной арендной платы.

Рыночная арендная плата – это наиболее вероятная величина арендной платы, преобладающая на рынке аналогичных объектов.

Следует учитывать, что Арендодатель может получать другие доходы, кроме как от объекта оценки. Если эти доходы связаны с объектом оценки, то их необходимо прибавлять.

Доходы, не связанные непосредственно с объектом оценки не учитываются.

На российском рынке аренды объектов недвижимости наиболее распространена **помесячная** арендная плата. Арендная плата может быть выражена как в рублях, так и в иностранной валюте.

Далее определяется **эффективный (действительный) валовой доход (ЭВД)**.

Это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования объекта и потерь при сборе арендной платы. Наиболее принятой формой отражения этих величин является процент от потенциального валового дохода.

$$\text{ЭВД} = \text{ПВД} - \text{Потери}$$

$$\text{Потери} = \text{Кндп} \times \text{ПВД}$$

$$\text{Кндп} = (\text{Кнд} + \text{Кп})$$

Где

Кндп – коэффициент недоиспользования и потерь,

Кнд – коэффициент недоиспользования,

Кп – коэффициент потерь.

Для определения коэффициента недоиспользования применяется формула:

$$\text{Кнд} = \text{Дп} \times \text{Тс} : \text{На}$$

Где

Дп – доля единиц объекта, по которым в течение временного срока (например, года) перезаключаются договора,

Тс – среднее число периодов, в течение которых единица объекта свободна,

На – число арендных периодов в течение временного срока.

Коэффициент потерь определяется из анализа динамики сборов арендных платежей и рассчитывается как отношение суммы потерь при сборе арендных платежей и потенциального валового дохода.

Этап 5. Анализ и прогноз расходов



При анализе сложившейся практики сдачи в аренду объектов недвижимости выявляется следующая наиболее распространенная тенденция во взаимоотношениях Арендаторов и Арендодателей по отношению к операционным расходам: арендная плата, как правило, состоит из 2-х частей: первая – фиксированная, неизменяющаяся, базовая также называемая «чистая аренда», включает в себя чистый операционный доход Арендодателя и расходы на замещение. Вторая – изменяющаяся, ежемесячно пересчитываемая, которая включает условно-переменные и, как правило, условно-постоянные расходы.

Так как условия арендных договоров предусматривают очень разные условия включения или невключения операционных расходов в арендную плату, то в своих расчетах мы в качестве базы, точки отсчета используем понятие «чистая аренда», или условия аренды объектов-аналогов приводим к базе – к «чистой аренде». То есть базовым условием наиболее типичного договора аренды является оплата всех условно-переменных и условно-постоянных расходов Арендатором. Если условия аренды конкретного аналога отличаются от базового, то мы вначале приводим эти условия к базовому, а затем включаем в расчет чистого операционного дохода.

Операционные расходы подразделяются на:

1. условно-постоянные,
2. условно-переменные или эксплуатационные и
3. расходы на замещение или резервы.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество,
- платежи по страхованию имущества,
- затраты на охрану объекта
- расходы на обеспечение безопасности, расходы на управление.
- затраты на отопление (для зданий)

К **условно-переменным расходам** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, например для зданий:

- Коммунальные (электроэнергия, водоснабжение, канализация, потребление газа),
- на текущие ремонтные работы,
- заработная плата обслуживающего персонала с резервом отпусков и отчислениями в фонды.

К расходам на **замещение (резервы)** относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровли, пола, окон и дверей для зданий), в том числе на капитальный ремонт.

Так как расходы на возмещение не исключены из «чистой аренды», то для определения чистого операционного дохода нам необходимо их вычесть. Для определения размера затрат на капитальный ремонт воспользуемся Нормами амортизационных отчислений на капитальный ремонт (справочник Прокопшина А.П. "Капитальный ремонт зданий: Справочник инженера-сметчика" стр. 53 табл. 1.17.).

В операционные расходы не включаются:

1. амортизационные отчисления объекта,
2. затраты на обслуживание кредита,
3. затраты на реконструкцию, модернизацию, завершение строительства,
4. налог на прибыль или подоходный налог Арендодателя.

Этап 6. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) - это эффективный валовой доход (ЭВД) за минусом операционных расходов (ОР) за период.

$$\text{ЧОД} = \text{ЭВД} - \text{ОР}$$

Чистый операционный доход определяется для каждого периода срока использования.

Расчет чистого операционного дохода производится исходя из условий "чистой аренды", когда все условно-переменные и условно-постоянные расходы оплачивает Арендатор, поэтому эти расходы равны 0. К резервам отнесены затраты на капитальный ремонт.

Этап 7. Формирование денежного потока,

Временные параметры денежного потока задаются размером и количеством периодов срока использования объекта.

Финансовые параметры учитывают:

1. Дополнительные затраты,
2. Размер чистого операционного дохода для каждого периода,
3. Стоимость объекта на момент окончания срока использования объекта.

Этап 8. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования в математическом смысле – это процентная ставка, используемая для приведения будущих денежных потоков в текущую стоимость.



В экономическом смысле ставка дисконтирования – это требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал.

Ставка дохода – это процентное отношение между чистым доходом и вложенным капиталом.

На ставку дисконтирования влияют следующие факторы:

1. Стоимость привлечения капитала,
2. Стоимость денег во времени,
3. Риски.

Риск – это вероятность получения в будущем дохода, отличающегося от прогнозируемого дохода.

Расчет ставки дисконтирования зависит от того, какой тип денежного потока используется в качестве базы для оценки.

1. Для денежного потока для собственного капитала применяется ставка дисконтирования, равная требуемой собственником ставке отдачи на вложенный капитал.

2. Для денежного потока с использованием заемного капитала применяется ставка дисконтирования, учитывающая стоимость заемного капитала.

Ставка дисконтирования может быть рассчитана следующими методами:

1. Метод кумулятивного построения,
2. Метод рыночной выжимки,
3. Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.

Метод кумулятивного построения – это метод определения ставки дисконтирования при котором к безрисковой ставке прибавляются премии за риски. Формула определения ставки дисконтирования методом кумулятивного построения имеет следующий вид:

$K_c = K_o + \sum K_i$, где

K_c – коэффициент ставки доходности капитала,

K_o – безрисковая ставка доходности,

K_i – премия за риск по i -тому фактору риска,

Безрисковая ставка доходности – это ставка в высоколиквидные доступные для инвестора активы с полной гарантией возврата. Берется на основе анализа итогов торгов облигациями наиболее надежных эмитентов (ВЭБ, ОФЗ, субъекты федерации, корпорации российского масштаба).

К безрисковой ставке дохода прибавляются следующие поправки:

- Поправка на низкую ликвидность;
- Поправка на риск вложений в объект;
- Поправка на прочие риски.

При расчете поправки на низкую ликвидность учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект инвестиций. Она принимается на уровне долларовой инфляции за типичное время экспозиции подобных объектов на рынке с учетом затрат на поддержание объекта в исправном состоянии.

При расчете риска вложений в объект учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта. Расчет опирается на размер страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности.

При наличии других рисков, они отражаются в расчетах.

Риск рынка недвижимости: Страховые компании в зависимости от конструктивных особенностей и уровня безопасности объектов в настоящее время применяют тарифы в размере от 0,2 (базовый) до 0,9% от стоимости объекта. Наиболее типичные тарифы: для деревянных зданий - 0,8%, для кирпичных - 0,5%

Наиболее эффективным является **методом рыночной выжимки**. При расчете методом рыночной выжимки ставка дисконтирования определяется на основе рыночных данных по ценам продаж и значений ЧОД сопоставимых объектов. Этот метод наиболее точно отражает уровень спроса и предложения. Однако такая информация по ставкам аренды и ценам продаж относится к категории «непрозрачной».

Ставка определена с помощью финансовой функции «СТАВКА» с учетом предположения, что по окончании срока полезного использования объекта его стоимость будет равна нулю и с учетом того, что арендная плата выплачивается в начале периода.

Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы применяется, когда объект приобретает с привлечением заемного капитала.

При расчете ставки дисконтирования в качестве ориентиров использованы:

1. Уровень инфляции,
2. Наиболее распространенные ставки депозитов банков,
3. Наиболее распространенные ставки кредитов банков,
4. Ставка рефинансирования ЦБ РФ.

Этап 9. Выбор метода расчета текущей стоимости

Основным методом доходного подхода является **метод дисконтирования денежных потоков**.

В случае если платежи денежного потока периодические и равновеликие (аннуитет), применяется метод **аннуитетного дисконтирования**, который является частным случаем метода дисконтирования денежных потоков.



На практике большое распространение имел **метод прямой капитализации** (метод капитализации). Этот метод является крайне упрощенным, применяющимся в частных случаях методом дисконтирования денежных потоков. Дает достаточно точный результат только в случае очень длительного использования объекта (более 50 лет) при стабильных денежных потоках. При маленьких сроках использования объекта, платежах с противоположными знаками и неодинаковых размерах платежа использование метода прямой капитализации невозможно.

Выбор метода

Метод прямой капитализации имеется возможность использовать, когда:

1. денежный поток стабилен
2. денежный поток не изменяется в течение очень длительного промежутка времени
3. денежный поток состоит из положительных величин;
4. уровни рисков стабильны,
5. информации крайне недостаточно для более точных расчетов, но расчеты необходимо произвести.

Метод прямой капитализации не может быть использован, если:

1. платежи непостоянные,
2. имеются как положительные, так и отрицательные платежи,
3. срок использования объекта мал,
4. риски изменчивы,
5. объекту требуются дополнительные затраты (реконструкция, завершение строительства, модернизация)

Метод аннуитетного дисконтирования может быть использован, когда:

1. платежи денежного потока периодические и равновеликие (аннуитет),
2. уровни рисков стабильны

Метод аннуитетного дисконтирования не может быть использован, когда:

1. Платежи денежного потока не периодические и не равновеликие
2. риски изменчивы.

Метод дисконтирования денежных потоков может быть использован как в перечисленных случаях, так и в других, более сложных.

Этап 10. Расчет текущей стоимости доходов.

При расчете стоимости **методом капитализации доходов** используется формула:

Стоимость объекта = ЧОД (чистый операционный доход) / коэффициент капитализации.

При расчете стоимости **методом аннуитетного дисконтирования** используется финансовая функция «ПС» (приведенная стоимость).

Наименование	Обозначение	Значение	Примечания
Ставка дисконтирования	Ставка		годовых в %
Кол-во периодов	Кпер		год
Чистый операционный доход	Плат		
Приведенная стоимость	Пс	?	
Стоимость объекта после окончания срока использования	Бс		
Время выплаты	Тип		1- выплата производится в начале периода, 0 - в конце

При расчете стоимости **методом дисконтирования денежных потоков** используется финансовая функция «ЧПС» (чистая приведенная стоимость).

Наименование	Обозначение	Значение	Примечания
Ставка дисконтирования	Ставка		годовых в %
Чистый операционный доход за период 1			Могут быть включены дополнительные затраты
Чистый операционный доход за период 2			
Чистый операционный доход за период ...			
Чистый операционный доход за период n			Включает стоимость объекта после окончания срока использования
Чистая приведенная стоимость	ЧПС	?	

Применение доходного подхода осложнено трудностями прогнозирования и планирования в российских условиях, особенно на длительный период времени, что снижает точность методов. Также следует учитывать «информационную непрозрачность» рынка и, прежде всего отсутствие информации по реальным сделкам продажи и



аренды объектов, эксплуатационным расходам, отсутствие статистической информации по коэффициенту загрузки на каждом сегменте рынка в различных регионах, что снижает точность используемых методов.

Стоимость объекта на момент окончания использования объекта нами принята равной нулю. Собственник не планирует реализации объекта до окончания срока полезного использования, а в этом случае мы делаем допущение, что доходы от реализации материалов, полученных от разборки объекта будут равны затратам на демонтаж объекта, вывоз мусора и рекультивацию земельного участка.

Арендные платежи за пользование объектами, коммунальные платежи, и другие расчеты, как правило, осуществляются в начале месяца, поэтому мы учитываем, что чистый операционный доход получается в начале месяца.

Согласование результатов

Согласование результатов, полученных тремя подходами, произведено далее.

Пояснения.

Рыночная стоимость определена как средневзвешенное результатов, полученных тремя подходами.

Анализируя применимость каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта, мы пришли к следующим выводам:

Нежилое здание

1. Затратный подход получает у нас коэффициент 0, так как затраты на создание объектов не достаточно полно отражают спрос на них.
2. Сравнительный подход получает у нас коэффициент 1, так как рынок подобных объектов достаточно развит, и на основе его анализа можно достаточно точно определить стоимость.
3. Доходный подход не может быть эффективно использован при расчетах, так как имеющаяся информация по аренде подобных объектов не в полной мере отражает рыночную стоимость. Доходный подход в основном используется для оценки предприятий, производственных комплексов, действующих и используемых объектов, объектов бизнеса. Очевидно, что для недействующих объектов нет достаточно сведений для расчета их доходности.

Земельный участок

1. Затратный подход получает у нас коэффициент 0, так как затраты на создание объектов не достаточно полно отражают спрос на них.
2. Сравнительный подход получает у нас коэффициент 1, так как рынок подобных объектов достаточно развит, и на основе его анализа можно достаточно точно определить стоимость.
3. Доходный подход не может быть использован при расчетах, так информации для эффективного применения данного метода недостаточно.

Доходный подход используется при оценке стоимости вновь конструируемых (проектируемых) транспортных средств.

Учитывая вышеизложенное, с помощью экспертного анализа мы пришли к следующим весовым коэффициентам, отражающим долю каждого из использованных нами подходов в определении итоговой стоимости.

Согласование результатов применения подходов

№ п/п	Наименование	Год ввода	Стоимость, (затратный подход), руб.	Индекс надежности затратного подхода	Стоимость, (сравнительный подход), руб.	Индекс надежности сравнительного подхода	Стоимость, (доходный подход), руб.	Индекс надежности доходного подхода	Согласованная стоимость, руб.	Рыночная стоимость округленно, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Нежилое одноквартирное здание	1959	-	-	592 488	1	-	-	592 488	592 000
2	Земельный		-	-	72 763	1	-	-	72 763	73 000



	участок									
	Итого:		-		665 251		-		665 251	665 000

Таким образом, основываясь на доступной информации, оценщик пришел к заключению:
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на 08 ноября 2021 года с учетом округлений составляет:

665 000 (Шестьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости связаны с предполагаемым использованием результатов оценки указанных в Задании на оценку.

Оценщик

Каменев И.С.

Определение возможных границ интервала итоговой стоимости

В соответствии с требованиями п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Очевидно что, чем сложнее объект оценки с точки зрения количества и влияния ценообразующих факторов, формирующих его стоимость, тем выше вариативность формирования рыночной стоимости, которая складывается из совокупности отдельных ценообразующих элементов. Разброс стоимостей будет выше для объектов, имеющих большее количество ценообразующих факторов, имеющих более сложную зависимость стоимости от значений фактора и представленных в меньшем количестве.

Таким образом, разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки, может быть охарактеризован интегральным показателем из:

- количества ценообразующих факторов;
- сложности влияния ценообразующих факторов на стоимость;
- распространенности подобных объектов на рынке.

как: соотношение спроса и предложения, непрозрачность рынка, ожидания, возможности и стратегии участников рынка и т. д.

Следовательно, итоговый результат определения стоимости объекта оценки подвержен влиянию погрешности в силу объективных причин разброса цен на рынке объекта оценки, поэтому и возникает необходимость определения интервала стоимости объекта оценки, как результата погрешности оценки.

Погрешность определения стоимости объекта оценки обуславливается следующими составляющими:

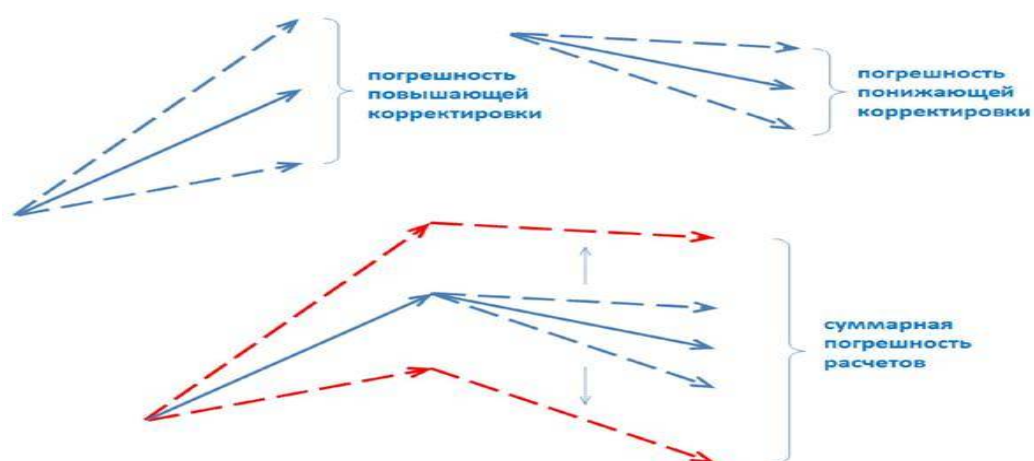
- погрешность исходных данных;
- погрешность методов расчета;
- субъективная погрешность, вносимая Оценщиком.

Погрешность исходных значений – исходные данные, используемые в расчетах, имеют рассеивание параметров, обусловленные указанными выше объективными и рыночными составляющими.

Погрешность методов расчета – каждая методика расчета привносит в итоговый результат свою собственную погрешность (ошибку).

*Погрешность корректировок и суммарная погрешность
расчета при двух корректировках*





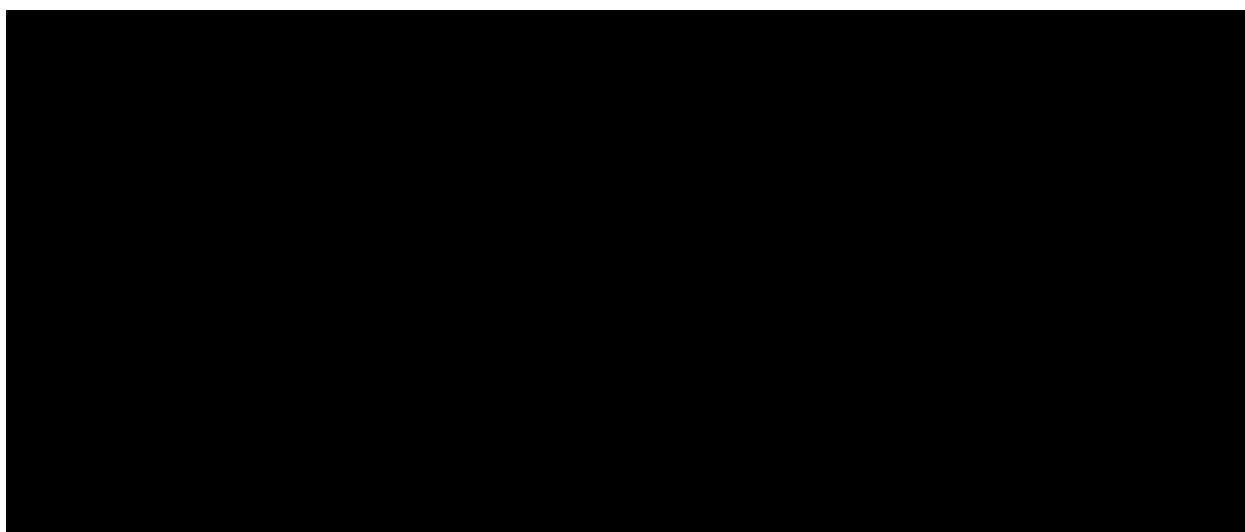
С некоторым упрощением суммарная погрешность расчетов может быть определена по следующей формуле:

$$p = \sum_{i=1}^n K_i \times D_{Ki}$$

где: p – суммарная погрешность расчета, %;
 K_i – размер i – ой корректировки, %;
 D_{Ki} – погрешность внесения i – ой корректировки.

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)



Методические материалы НП «СРОО «Экспертный совет»

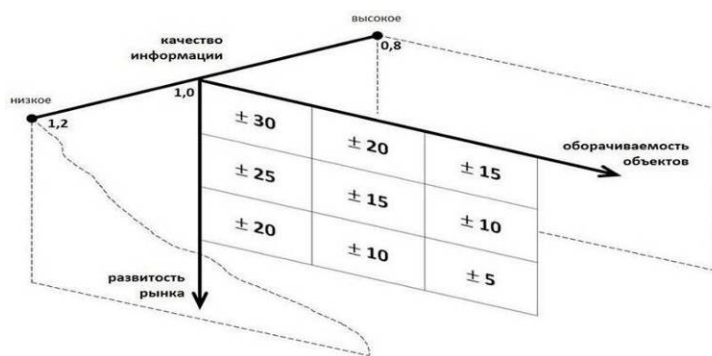
<http://srosovet.ru/activities/Metod/>

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки. В соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности Оценщик обязан проводить анализ используемой информации на соответствие требованиям достаточности (существенности) и достоверности.

На основе имитационного моделирования [14] влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше.

3D - матрица интервалов стоимости





Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3$$

где: i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2)

В условиях пандемии значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости объектов оценки – расширяются границы интервалов, в которых может находиться итоговая величина стоимости.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 135-ФЗ от 29.07.1998 г., в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

Итоговый результат расчета рыночной стоимости объектов оценки: 665 000 рублей.

Качество информации, использованной при проведении оценки, может быть охарактеризовано как «высокое». Таким образом, в соответствии с данными приняты:

- ширина интервала = $\pm 30\% \times 1 = \pm 30\%$;
- нижняя граница интервала = $665\,000 - 665\,000 \times 30\% = 465\,500 \text{ руб.}$
- верхняя граница интервала = $665\,000 + 665\,000 \times 30\% = 864\,500 \text{ руб.}$

Применяемые стандарты оценочной деятельности

При выполнении работ по оценке объектов были использованы следующие стандарты:

- Конституция РФ от 12.12.1993 г.
- Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
- Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральные стандарты оценки (ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3, ФСО7)
- «Национальный кодекс этики оценщиков Российской Федерации» утвержден Национальным советом по оценочной деятельности в РФ (протокол №16 от 25.05.2005 г.).
- Стандарты саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет»
- Внутренние стандарты системы регулирования «Галактика»

Использованная нормативная, справочная и методологическая информация

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.
- «Оценка собственности» учебник Каменев С.А. «КУБик» Саратов 2010
- Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное месторасположение для городов численностью менее 500 тысяч



человек», Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на декабрь 2020г), под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

- Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Для городов численностью менее 500 тысяч человек», Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на январь 2021г), под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.
- Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020 год.
- Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на октябрь 2020г, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год.

Декларация оценщика

Декларация (Заявление о соблюдении требований) оценщика фиксирует личное подтверждение оценщиком (оценщиками) того, что:

Содержащиеся в отчете исследования, мнения и выводы относительно стоимости принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью отчета.

Оценщик выполнил работу по оценке с требуемой объективностью.

Ни оценочная фирма, ни любой из ее сотрудников не имеет ни настоящей, ни ожидаемой материальной заинтересованности в объекте оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями, предъявленными к отчетам Федеральным Законом "Об оценочной деятельности" в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки, стандартами ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

На наш взгляд, эта оценка была произведена в соответствии с «Национальным кодексом этики оценщиков Российской Федерации» Утвержден Национальным Советом по оценочной деятельности в РФ Протокол № 16 от «25» мая 2005 г.

Вознаграждение оценщика, как и оценочной фирмы, исчисляется в денежном выражении и не зависит от результата оценки.

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов: **принцип существенности** - изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, **принцип обоснованности** - информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждена документально, **принцип однозначности** - содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования, **принцип проверяемости** - состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам, **принцип достаточности** - отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов.

В случае использования специалистов оценщик исходил из предположения, что специалист действует объективно, эффективно, квалифицированно и не выполнял никаких процедур для подтверждения корректности работы стороннего специалиста.

Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценка объекта произведена с использованием всех возможностей по обследованию объектов, предприняты все возможные меры по проведению непосредственного осмотра. Осуществлены меры по наиболее полному получению всей возможной информации из максимально возможного количества различных источников.

Относительно информации, содержащейся в отчете об оценке, полученной из различных печатных или электронных исходных источников, оценщик полагает, что данные источники являются общепринятыми и достоверными (любые исключения должны быть отмечены отдельно), при этом оценщик не осуществлял процедуры подтверждения, чтобы доказать достоверность данных источников информации.

Круг участников, для которых доступна информация отчета об оценке и которые являются пользователями отчета, строго ограничен. Отчет об оценке не может и не должен использоваться никем, кроме таких участников.

Оценочная компания приложила все усилия для сохранения полной конфиденциальности параметров выполненной работы.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Образование подписавших отчет оценщиков соответствует действующим на дату составления отчета требованиям. Оценщик (оценщики) имеет опыт оценки аналогичного имущества.

Данный отчет является нашим мнением, а не безусловным фактом.

Оценщик	Каменев Иван Сергеевич
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2012 года
Подпись оценщика	



СПРАВКА

о наличии в штате юридического лица не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (статья 15.1) По состоянию на дату составления отчета в штате ООО «ИСЭ» имеются следующие специалисты-оценщики:

ФИО оценщика	Сведения об Оценщике
Каменев Иван Сергеевич	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков номер по реестру № 2644 от 22.01.2019г.). Адрес: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1, т. 8 (800) 200-29-50 , сайт https://srosovvet.ru; Диплом СГТУ г. Саратов ПП-I №231844 дата выдачи 29.02.2012г. Оценщик стоимости предприятия (бизнеса); Повышение квалификации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» рег. номер удостоверения 0010 от 31.01.2015г., г. Саратов ЧУ "ОДПО "Международная академия экспертизы и оценки"; Квалификационные аттестаты по направлениям: оценка движимого имущества №016007-2 выданный 14.12.2018г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 14.12.2021г., оценка недвижимости № 016575-1 выданный 15.02.2019г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 15.02.2022г. Страховой полис (договор) №2000SB4001650 CAO «ВСК» срок действия – с 01.06.2020г. по 31.05.2023 г. Страховая сумма – 300 тыс. руб., страховой полис ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-007293/21 по договору № 022-073-007293/21 от 18.05.2021 г. Срок действия – с 01.06.2021г. по 31.05.2022 г. страховая сумма – 5 млн. руб. Стаж в оценочной деятельности с 2012 года. Трудовой договор с ООО «ИСЭ» №27 от 01.04.2019г.; Номер контактного телефона: (845-3) 75-38-62, почтовый адрес: 413100, Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля, 14, 1 офис; место нахождение оценщика: совпадает с адресом юридического лица, с которым специалист - оценщик заключил трудовой договор; адрес электронной почты оценщика: info@galaktik.ru.
Каменев Александр Сергеевич	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков номер по реестру № 2891 от 15.06.2021г.). Адрес: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1, т. 8 (800) 200-29-50 , сайт https://srosovvet.ru; Диплом 642411035850 о профессиональной переподготовке Частное учреждение "Образовательная организация дополнительного профессионального образования "Международная академия экспертизы и оценки", дата выдачи 31.01.2020г., квалификация оценщик (эксперт по оценке имущества); Квалификационный аттестат по направлению: оценка недвижимости № 017991-1 выданный 23.03.2020г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 23.03.2023г.; Полис обязательного страхования ответственности оценщика ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-007318/21 по договору № 022-073-007318/21 от 31.05.2021 г. Срок действия – с 01.06.2021г. по 31.05.2022 г. страховая сумма – 5 млн. руб. Стаж в оценочной деятельности с 2012 года. Трудовой договор с ООО «ИСЭ» №30 от 01.06.2021г.; Номер контактного телефона: (845-3) 75-38-62, почтовый адрес: 413100, Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля, 14, 1 офис; место нахождение оценщика: совпадает с адресом юридического лица, с которым специалист - оценщик заключил трудовой договор; адрес электронной почты оценщика: info@galaktik.ru.
Каменев Сергей Анатольевич	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков. Свидетельство № 1139 от 12.12.2007 г. Адрес СМАО: Москва, Ленинградский пр-т, д. 72, офис 2404, тел. 495 –604-41-69, www.smao.ru; Диплом о профессиональной переподготовке в Межотраслевом институте повышения квалификации кадров по новым направлениям развития техники и технологии при Санкт-Петербургском государственном техническом университете ПП № 362538 от 28.06.2001г. по программе «Оценка активов, бизнеса и инвестиций» специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Повышение квалификации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» рег. номер удостоверения 0134 от 30.11.2015г., г. Саратов, ФГБОУВО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.»; Квалификационные аттестаты по направлениям: оценка недвижимости, оценка движимого имущества №027084-1, №027085-2 выданные 03.08.2021г. ФБУ "ФРЦ" действительные до 03.08.2024г. Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 022-073-007294/21 ООО «Абсолют Страхование» по договору № 022-073-007294/21 от 18.05.2021 г. Срок действия – с 25.08.2021г. до 24.08.2022 г. Страховая сумма – 5 млн. руб. Стаж в оценочной деятельности с 1995 года. Трудовой договор с ООО «ИСЭ» №28 от 01.04.2019 г.; Номер контактного телефона: (845-3) 75-38-62, почтовый адрес: 413100, Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля, 14, 1 офис; место нахождение оценщика: совпадает с адресом юридического лица, с которым специалист - оценщик заключил трудовой договор; адрес электронной почты оценщика: info@galaktik.ru.

Директор ООО «ИСЭ»

Каменев И.С.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016575-1

« 15 » февраля 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Каменеву Ивану Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 15 » февраля 20 19 г. № 110

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » февраля 20 22 г.

АО «Оптим», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 392. Тел.: (495) 726-47-42. »

КОПИЯ ВЕРНА

(Каменев И.С.)





**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

22.01.2019 г.

№ 2644

**Каменев
Иван Сергеевич**

Включен(а) в реестр членов от 22.01.2019 г.
Реестровый номер 2644

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 17.01.2019 г.

Президент



А. В. Каминский

000601

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

АО «Орион», Москва, 2017 г., «В». Лицензия № 05-05/003 ФНС РФ. ТЗ № 452. Тел.: (495)

КОПИЯ ВЕРНА

(Каменев И.С.)



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4001650
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Каменев Иван Сергеевич		
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).		
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей		
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):		
	Период страхования	Страховая премия за период страхования	
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)	
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)	
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)	
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.		
Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся. При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.			
Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».			
Особые условия страхования:			
1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.			

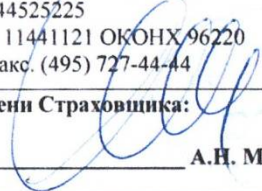
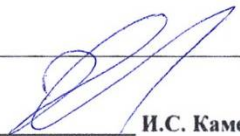
КОПИЯ ВЕРНА

(Каменев И.С.)



2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р./сч. 40701810600020001241 Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220 Тел./Факс. (495) 727-44-44	Каменев Иван Сергеевич Дата рождения: 15.05.1989 Место рождения: с. Большая Ивановка Татищевского района Саратовской области Паспорт: 6309 374672 выдан Отделом УФМС России по Саратовской области в г. Энгельсе. 11.06.2009 код подразделения: 640-044 Адрес регистрации: 413141, Саратовская область, Энгельсский район, п. Новопушкинское, ул. Изумрудная, д.27
От имени Страховщика:  _____ А.Н. Мочалова М. П.	 _____ И.С. Каменев

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.

КОПИЯ ВЕРНА

_____ (Каменев И.С.)



ПОЛИС № 022-073-007293/21

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-007293/21 от 18.05.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Каменев Иван Сергеевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	413100, Саратовская область, г. Энгельс, ул. Степная, д. 35, кв. 149
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» июня 2021 г. по «31» мая 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	

Страховщик:

ООО «Абсолют Страхование»

Представитель страховой компании

на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:

Каменев Иван Сергеевич

(Подпись Каменева И.С.)

(Каменев И.С.)

«18» мая 2021г.

КОПИЯ ВЕРНА

(Каменев И.С.)



ПОЛИС № 022-073-007292/21

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-007292/21 от 18.05.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ИСЭ»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	413100, Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля, д.14, офис 1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» августа 2021 г. по «31» июля 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
ООО «ИСЭ»
Генеральный директор на основании Устава



(Каменев И.С.)

КОПИЯ ВЕРНА

(Каменев И.С.)



Расчет № 1
Количественные и качественные характеристики объекта
оценки

№п/п	Показатели	Объект оценки
1	2	3
1	Адрес:	Саратовская область, Турковский район, р.п. Турки, улица Ленина, №118Б
2	Наименование	Нежилое одноэтажное здание
3	Год ввода	1959
4	Высота наруж, м	4,05
5	Высота внутр, м	2,82-4,5
6	Площадь застройки, м ²	203,7
7	Площадь общая, м ²	172,1
8	Площадь основная, м ²	130,5
9	Площадь вспомогательная, м ²	41,6
10	Строительный объем, м ³	825,0
11	Этажность	1

Расчет № 2
Физические свойства объекта

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки

Наименование	Описание конструкции	Износ в %	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Коэф. готовно сти	Уд. Вес после поправок	% износа
1	2	3	4	5	6	7	8
Нежилое одноэтажное здание				УПВС 26.2, таблица 51а			
Год	1959						
Фундаменты	кирпичный ленточный	50,0%	неудовл.	4	1	4	2,0%
Стены и перегородки	кирпич	50,0%	неудовл.	35	1	35	17,5%
Перекрытия (покрытия)	деревянные	50,0%	неудовл.	24	1	24	12,0%
Кровля	металлическая	50,0%	неудовл.	2	1	2	1,0%
Полы	дерево	50,0%	неудовл.	6	1	6	3,0%
Проемы	простые в шпунт	50,0%	неудовл.	7	1	7	3,5%
Отделка	обычная	50,0%	неудовл.	8	1	8	4,0%
Внутренние сантехнические и электрические устройства	соответствует выбранному образцу	50,0%	неудовл.	11	1	11	5,5%
Прочие работы	соответствует выбранному образцу	50,0%	неудовл.	3	1	3	1,5%
				100		100	50,0%
ИТОГО:							50%

Основание - технический паспорт ГУП «Саратовской областное бюро технической инвентаризации и оценки недвижимости» от 14.12.2005г. инв.№63:247:003:000000260 и визуальный осмотр.

Расчет № 3
Расчет общего износа объекта

№ п/п	Наименование	Нежилое одноэтажное здание
1	2	3
1	Год ввода	1959
2	Физический износ, %	50%
3	Функциональное устаревание, %	0%
4	Внешнее (экономическое) устаревание, %	0%
5	Общий износ, %	50%

Расчет № 4**Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом**

№ п/п	Наименование	Год постройки	Площадь, м2	Стоимость 1 м2.	Стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6
1	Нежилое одноэтажное здание	1959	172,1	3 443	592 488
	ИТОГО		172,1		592 488

Расчет № 4а

Таблица сравнения оцениваемого объекта с аналогичным

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Саратовская область, Турковский район, р.п. Турки, улица Ленина, №118Б	Саратовская область, Турковский р-н, рабочий пос. Турки, Коммунальная ул., 2А	Саратовская область, Романовский р-н, Романовское муниципальное образование, пос. городского типа Романовка	Саратовская область, Аткарский р-н, Аткарск, ул. Чапаева, 88	Саратовская область, Базарно- Карабулакский р-н, пос. городского типа Базарный Карабулак, ул. Ленина, 121Г
Назначение	Нежилое одноэтажное здание	Здание свободного назначения	Здание	Здание свободного назначения	Торговое помещение
Источник информации		www.avito.ru Приложение №1	www.avito.ru Приложение №1	http://avito.ru Приложение №2	http://avito.ru Приложение №2
Цена всего объекта, руб.		768 140	442 137	2 500 000	3 000 000
Площадь помещения в м2	172,10	89,80	125,50	560,00	300,00
Цена 1 кв.м.		8 554	3 523	4 464	10 000
Корректировка на учет стоимости земельного участка					
Описание параметров	учет стоимости земельного участка	стоимость земельного участка	стоимость земельного участка	стоимость земельного участка	стоимость земельного участка
Оцениваемый объект по сравнению с аналогом		Хуже	Одинаково	Хуже	Одинаково
Размер земельного участка, кв. м.	323	394	0	254	0
Стоимость прав на весь земельный участок (в т. ч аренды) руб		88 756	0	57 219	0
Стоимость прав на земельный участок (в т. ч аренды) на 1 кв. м. площади, руб		988	0	102	0

Корректировка (стоимость прав, руб. на 1 м кв.площади), +объект оценки со стоимостью зем. участка, - объект оценки без стоимости зем. участка		- 988	-	- 102	-
Обоснование корректировок	без стоимости земельного участка	без стоимости земельного участка	без стоимости земельного участка	без стоимости земельного участка	без стоимости земельного участка
Скорректированная цена аналогов		7 566	3 523	4 362	10 000
Корректировка 1 на условия сделки	В качестве базы для сравнения принимаются коммерческие условия сделки. В случае, если сделка по аналогам совершена не в результате коммерческой сделки, то возникает необходимость корректирующих коэффициентов. К таким условиям относятся: 1) Между сторонами имеются особые, специфические взаимоотношения, аффилированность покупателя и продавца (стороны сделки являются родственниками, сделка совершена между материнской и дочерней компанией и т.п.); 2) Объект выставлен на продажу, но не реализован. В этом случае необходимо учесть возможность снижения цены в результате торга. Как правило, публикуется цена, которая несколько выше той, за которую Продавец готов реализовать объект; 3) Покупатель или продавец по каким-либо причинам не являются добровольными (реализация объекта в условиях банкротства предприятия, реализация в процессе исполнительного производства и др.); 4) Стороны не смогли осуществить адекватного маркетинга (слишком короткий период экспозиции, действуют в условиях недостатка информации, другие причины); 5) Другие условия.				
Условия сделки	рыночные	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Условия сделки у оцен. объекта по сравнению с аналогом		Хуже	Хуже	Хуже	Хуже
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		0,844	0,844	0,844	0,844
Обоснование корректировок		Таблица 138 стр. 200 Справочника оценщика недвижимости*			
Скорректированная цена		6 385	2 973	3 682	8 440
Корректировка 2 на условия финансирования	В качестве базы для сравнения принимаются типичные условия финансирования сделок. В случае, если сделка по аналогам профинансирована нетипичным образом, то возникает необходимость корректирующих коэффициентов. К таким условиям относятся: 1) Неденежная форма взаиморасчетов; 2) Наличие специальных компенсаций и скидок; 3) Продажа с получением имущества обратно в аренду; 4) Отсрочки и рассрочки платежа; 5) Другие условия.				
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж

Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена		6 385	2 973	3 682	8 440
Корректировка 3 на объем прав собственности					
Перед. права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена		6 385	2 973	3 682	8 440
Корректировка 4 на дату сделки	Точкой для сравнения принимается дата оценки объекта. В качестве базы для сравнения принимаются рамки даты оценки, то есть период времени от даты оценки существенно меньший, чем время, необходимое для нормальной экспозиции объекта на рынке для совершения сделки, а также в случае, если в этот период не произошло событий, существенно повлиявших на экономические условия сделки. Наиболее существенным фактором, влияющим на стоимость объекта, является инфляция. Корректировка на инфляцию осуществляется следующим образом: 1) Определяется дата сделки; 2) Определяется период от дата сделки до даты оценки; 3) Определяется уровень инфляции в этот период; 4) Стоимость объекта увеличивается на уровень инфляции.				
Дата сделки		на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Период		0	0	0	0
Уровень инфляции (% годовых)		0	0	0	0
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		6 385	2 973	3 682	8 440
Корректировка 5 на качество местоположения	В качестве базы для сравнения принимается качество местоположения объекта оценки. В случае, если аналоги по качеству местоположения отличаются от объекта оценки, то применяются корректирующие коэффициенты.				
Качество местоположения	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Райцентры с/х районов	Прочие населенные пункты
Корректировка		1,00	1,00	0,80	1,00
Обоснование корректировок		Таблица 1, стр. 15, таблица 3, стр. 17 Справочника оценщика недвижимости*			
Скорректированная цена		6 385	2 973	2 945	8 440
Корректировка 6 на размер объекта					
Площадь помещения в м2	172,1	89,8	125,5	560	300
Корректировка		0,87	1,00	1,16	1,00
Обоснование корректировок		Таблица 79 стр. 127 Справочника оценщика недвижимости*			

Скорректированная цена		5 555	2 973	3 417	8 440
Корректировка 7 на состояние основных конструктивных элементов					
Состояние конструктивных элементов	неудовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Оцениваемый объект по сравнению с аналогом		Хуже	Хуже	Хуже	Хуже
Корректировка		0,72	0,72	0,72	0,72
Обоснование корректировок	Таблица 111, стр. 167 Справочника оценщика недвижимости*				
Скорректированная цена		4 000	2 141	2 460	6 077
Корректировка 8 на качество отделки объектов					
Качество отделки помещений	Обычная, требуется капитальный ремонт	Обычная, требуется капитальный ремонт	Обычная, требуется капитальный ремонт	Обычная, без внутренней отделки	Среднее состояние
Оцениваемый объект по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Хуже
Корректировка		1,00	1,00	1,00	0,80
Обоснование корректировок	Таблица 117, стр. 175 Справочника оценщика недвижимости*				
Скорректированная цена		4 000	2 141	2 460	4 861
Корректировки 9 на этаж расположения					
Этаж	1	1	1	1,2	1, подвал
Корректировка		1,00	1,00	1,075	1,225
Обоснование корректировок	Таблица 88 стр. 149 Справочника оценщика недвижимости*				
Скорректированная цена аналогов		4 000	2 141	2 644	5 955
Корректировка 10 на материал стен					
Описание параметров	кирпич	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Оцениваемый объект по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок	Таблица 129, стр. 190 Справочника оценщика недвижимости*				

Скорректированная цена аналогов		4 000	2 141	2 644	5 955
Корректировка 11 «красная линия»					
Описание параметров	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Оцениваемый объект по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка		1	1	1	1
Обоснование корректировок		Таблица 48 стр. 96 Справочника оценщика недвижимости*			
Скорректированная цена аналогов		4 000	2 141	2 644	5 955
Абсолютное значение суммы относительных корректировок, %		56,60%	43,60%	87,10%	86,10%
Вес аналога	100%	28%	36%	18%	18%
Весовой вклад в стоимость объекта оценки, руб./м2		1109	771	477	1086
Стоимость 1 м кв.	3 443				

Мин.	2 141
Макс.	5 955
Разница мин/макс	64%
Среднее	3 685
Медиана	3 322
Мода	#Н/Д

*Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на октябрь 2020г, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год.

Среднеквадратическое отклонение	1 704,93
Доверительный интервал	
Верхняя граница	5 390
Нижняя граница	1 980

Анализ рынка аналогичных объектов.

№ п/п	Адрес	Общая площадь	Цена	Цена 1 м кв.	Источник информации
1	2	3	4	5	6
1	Саратовская область, Турковский р-н, рабочий пос. Турки, Коммунальная ул., 2А	89,8	768 140	8 554	www.avito.ru Приложение №1
2	Саратовская область, Романовский р-н, Романовское муниципальное образование, пос. городского типа Романовка	125,5	442 137	3 523	www.avito.ru Приложение №1
3	Саратовская область, Аткарский р-н, Аткарск, ул. Чапаева, 88	560	2 500 000	4 464	http://avito.ru Приложение №2
4	Саратовская область, Базарно-Карабулакский р-н, пос. городского типа Базарный Карабулак, ул. Ленина, 121Г	300	3 000 000	10 000	http://avito.ru Приложение №2

Мин.		442 137	3 523
Макс.		3 000 000	10 000
Среднее		1 677 569	6 635
Медиана		1 634 070	6 509
Мода		#Н/Д	#Н/Д

Расчет № 5

Весовые показатели достоверности метода оценки для объекта оценки				
Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Проверка
Достоверность информации	0	100	0	100
Полнота информации	0	100	0	100
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	100	0	100
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	100	0	100
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	0	100	0	100
Допущения принятые в расчетах	0	100	0	100
Весовые показатели достоверности метода оценки	0	100	0	100
Индекс надежности	0	1	0	1

Расчет № 6.

Согласование результатов применения подходов

№ п/п	Наименование	Год ввода	Стоимость, (затратный подход), руб.	Индекс надежности затратного подхода	Стоимость, (сравнительны й подход), руб.	Индекс надежности сравнительного подхода	Стоимость, (доходный подход), руб.	Индекс надежности доходного подхода	Согласованная стоимость, руб.	Рыночная стоимость округленно, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Нежилое одноэтажное здание	1959	-	-	592 488	1	-	-	592 488	592 000
	Итого:		-		592 488		-		592 488	592 000

Расчет №7
Результаты оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	2	3
1	Нежилое одноэтажное здание	592 000
	Итого:	592 000

Рыночная стоимость объекта равна **592 000 руб.**

Расчет 1

Перечень оцениваемых объектов и описание их физических свойств

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Площадь, м²	Категория земель	Разрешенное использование	Фактическое использование
1	2	3	4	5	6	7
1	Земельный участок	Российская Федерация, Саратовская область, городское поселение Турковское, Турковский муниципальный рай- он, рп. Турки, ул. Ленина, земельный участок 118Б	323	Земли населенных пунктов	магазины	по назначению
	Итого		323			

Расчет 2

Стоимость объекта, полученного сравнительным подходом

№ п/п	Наименование	Площадь, м ²	Рыночная стоимость 1 м2, руб.	Стоимость всего, руб.
1	2	3	4	5
1	Земельный участок	323	225,27	72 763
	Итого	323		72 763

Расчет № 2_а

Таблица сравнения оцениваемого объекта с аналогичными для определения рыночной стоимости участка (руб.)

Сравниваемые качества	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Российская Федерация, Саратовская область, городское поселение Турковское, Турковский муниципальный рай-он, рп. Турки, ул. Ленина, земельный участок 118Б	Саратовская область, Балашовский район, Хоперское село, Сельская ул.	Саратовская область, Балашовский район, Хоперское село, Олимпийский пер, 10	Саратовская область, Балашовский р-н, муниципальное образование город Балашов, Балашов	Саратовская область, Балашовский р-н, муниципальное образование Город Балашов, Балашов, ул. 30 лет Победы, 13А
Источник информации		Приложение №2	Приложение №2	Приложение №2	Приложение №2
Цена сделки (предложения) руб.		120 000	200 000	180 000	250 000
Площадь м кв.	323	1000	1100	1000	1000
Цена 1 м2 руб.		120	182	180	250
Корректировка 1 на объем прав	В качестве базы для сравнения принимаются условия полных прав собственности при делимом участке. Если права собственности неполные или участок имеется только на общедолевом праве собственности, то делаются поправки				
Оцениваемый объем прав	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Условия сделки у оцен. объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок		Таблица 12 стр. 68 Справочника оценщика 2 часть*			
Скорректированная цена		120	182	180	250
Корректировка 2 на обременения и сервитуты	В качестве базы для сравнения принимаются условия отсутствия обременений и сервитутов. В случае их наличия, делаются корректировки.				
Условия сделки	Стоимость оцениваемого объекта рассчитывается без учета обременений.	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Условия сделки у оцен. объекта по сравнению		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок		Рыночная стоимость объекта оценивается без учета обременений.			
Скорректированная цена		120	182	180	250
Корректировка 3 на условия сделки	В качестве базы для сравнения принимаются коммерческие условия сделки. В случае, если сделка по аналогам совершена не в результате коммерческой сделки, то возникает необходимость корректирующих коэффициентов. К таким условиям относятся: 1) Между сторонами имеются особые, специфические взаимоотношения, аффилированность покупателя и продавца (стороны сделки являются родственниками, сделка совершена между материнской и дочерней компанией и т.п.); 2) Объект выставлен на продажу, но не реализован. В этом случае необходимо учесть возможность снижения цены в результате торга. Как правило, публикуется цена, которая несколько выше той, за которую Продавец готов реализовать объект; 3) Покупатель или продавец по каким-либо причинам не являются добровольными (реализация объекта в условиях банкротства предприятия, реализация в процессе исполнительного производства и др.); 4) Стороны не смогли осуществить адекватного маркетинга (слишком короткий период экспозиции, действуют в условиях недостатка информации, другие причины); 5) Другие условия.				
Условия сделки	коммерческие	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Условия сделки у оцен. объекта по сравнению с аналогом		Хуже	Хуже	Хуже	Хуже
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		0,885	0,885	0,885	0,885
Обоснование корректировок		Объект выставлен на продажу, но не реализован. Скидка на торг. Активный рынок (Таблица 68 стр. 176 Справочника оценщика 2 часть*)			
Скорректированная цена		106	161	159	221
Корректировка 4 на условия финансирования	В качестве базы для сравнения принимаются типичные условия финансирования сделок. В случае, если сделка по аналогам профинансирована нетипичным образом, то возникает необходимость корректирующих коэффициентов. К таким условиям относятся: 1) Неденежная форма взаиморасчетов; 2) Наличие специальных компенсаций и скидок; 3) Продажа с получением имущества обратно в аренду; 4) Отсрочки и рассрочки платежа; 5) Другие условия.				
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия сделки у оцен. объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,0	1,0	1,0	1,0
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена		106	161	159	221

Корректировка 5 на дату сделки	Точкой для сравнения принимается дата оценки объекта. В качестве базы для сравнения принимаются рамки даты оценки, то есть период времени от даты оценки существенно меньший, чем время, необходимое для нормальной экспозиции объекта на рынке для совершения сделки, а также в случае, если в этот период не произошло событий, существенно повлиявших на экономические условия сделки. Наиболее существенным фактором, влияющим на стоимость объекта, является инфляция. Корректировка на инфляцию осуществляется следующим образом: 1) Определяется дата сделки; 2) Определяется период от дата сделки до даты оценки; 3) Определяется уровень инфляции в этот период; 4) Стоимость объекта увеличивается на уровень инфляции.				
Дата сделки	06 10 21	август 2021г.	октябрь 2021г.	сентябрь 2021г.	сентябрь 2021г.
Период			0	0	0
Уровень инфляции (%)		0,00%	0%	0%	0%
Корректировка (при инфляции >1)		1,0000	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		106	161	159	221
Корректировка 6 на качество местоположения	В качестве базы для сравнения принимается качество местоположения объекта оценки. В случае, если аналоги по качеству местоположения отличаются от объекта оценки, то применяются корректирующие коэффициенты.				
Характеристика	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Райцентры с/х районов
Качество местоположения оц. объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Хуже
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	0,82
Обоснование корректировок		Таблица 14 стр. 79, таблица 17 стр. 81 Справочника оценщика 1 часть*			
Скорректированная цена		106	161	159	181
Корректировка 7 на целевое назначение	В качестве базы для сравнения принимается целевое назначение объекта оценки, а также его разрешенное использование и права иных лиц на земельный участок. В случае, если целевое назначение аналогов отличается от объекта оценки необходимо применение корректирующих коэффициентов.				
Категория земель	магазины	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Назначение оцениваемого объекта по сравнению с аналогом		Лучше	Лучше	Лучше	Лучше
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)		1,50	1,50	1,50	1,50
Обоснование корректировок		Таблица 49 стр. 1142 Справочника оценщика 2 часть*			
Скорректированная цена		159	241	239	272

Корректировка 8 на физические характеристики	К физическим характеристикам относятся рельеф, площадь, конфигурация и др. параметры.				
Общая площадь (фактор масштаба)	323	1000	1100	1000	1000
Состояние оцениваемого объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок		Таблица 24 стр. 89 Справочника оценщика 2 часть*			
Скорректированная цена		159	241	239	272
Корректировка 9 на инфраструктуру	Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций. (Таблица 74, стр. 184*)				
Характеристика	коммуникации	=	=	=	=
Состояние оцениваемого объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок					
Скорректированная стоимость 1 м2		159	241	239	272
Размер корректировок		-33%	-33%	-33%	-9%
Вес аналога	100%	27%	27%	27%	20%
Обоснование					
Взвешенное значение		42,23	63,98	63,34	55,72
Средневзвешенное значение	225,27				

Статистическая обработка данных

Среднеквадратическое отклонение	48,19
Доверительный интервал	
Верхняя граница	276
Нижняя граница	180
Мин.	159
Макс.	272
Разница мин/мах	41%
Среднее	227,94
Медиана	240
Мода	#Н/Д
Коэффициент вариации	21,14%
Средневзвешенное значение	225,27
Значение к расчету	225,27

*Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное месторасположение для городов численностью менее 500 тысяч человек», Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на декабрь 2020г), под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Для городов численностью менее 500 тысяч человек», Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на январь 2021г), под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и

Анализ рынка аналогичных объектов.

№ п/п	Адрес	Общая площадь	Цена	Цена 1 м кв.	Источник информации
1	2	3	4	5	6
1	Саратовская область, Балашовский район, Хоперское село, Сельская ул.	1000	120 000	120	Приложение №2
2	Саратовская область, Балашовский район, Хоперское село, Олимпийский пер, 10	1100	200 000	182	Приложение №2
3	Саратовская область, Балашовский р-н, муниципальное образование город Балашов, Балашов	1000	180 000	180	Приложение №2
4	Саратовская область, Балашовский р-н, муниципальное образование Город Балашов, Балашов, ул. 30 лет Победы, 13А	1000	250 000	250	Приложение №2

Мин.		120 000	120
Макс.		250 000	250
Среднее		187 500	183
Медиана		190 000	181
Мода		#Н/Д	#Н/Д

Расчет № 3а

Весовые показатели достоверности метода оценки				
Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Проверка
Достоверность информации	0	100	0	100
Полнота информации	0	100	0	100
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	100	0	100
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	100	0	100
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	0	100	0	100
Допущения принятые в расчетах	0	100	0	100
Весовые показатели достоверности метода оценки	0	100	0	100
Индекс надежности	0	1	0	1

Расчет №4

Согласование результатов и определение средневзвешенной рыночной стоимости

№ п/п	Наименование	Площадь, м ²	Рыночная стоимость, (сравнительный подход), руб.	Индекс надежности сравнительн ого подхода	Рыночная стоимость, (доходный подход), руб.	Индекс надежности доходного подхода	Согласованная стоимость, руб.	Согласованная стоимость, руб. (округл)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Земельный участок	323	72 763	1	-	-	72 763	73 000
Итого:			72 763				72 763	73 000

Расчет №5
Результаты оценки

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Площадь, м²	Рыночная стоимость, руб.
1	2	3	4	5
1	Земельный участок	Российская Федерация, Саратовская область, городское поселение Турковское, Турковский муниципальный рай-он, рп. Турки, ул. Ленина, земельный участок 118Б	323	73 000
Итого:				73 000



АКТ

осмотра объекта оценки (нежилое здание)

Приложение к отчету № 2898 от 08.11.2021 г.

АЛАКТИКА

08 ноября 2021 г.

Время осмотра
11 час. 00 мин.

Место: Саразовская обл. р.п. Туркеш ул. Ленина 118Б
Иное, Ташкентская обл. Ташкент

произведен осмотр объекта нежилое здание с защитой с защитой

(наименование)

принадлежащего Азаматшарифов Туркешовичи м.п.
(имя и адрес владельца)

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Техническое состояние элементов	Описание состояния элементов
1	Фундамент	кирпичный ленточный	хорош	хорош
2	Капитальные стены	кирпичные	хорош	хорош
3	Перегородки	кирпичные	хорош	хорош
4	Перекрытия	деревянные опилочковые	хорош	хорош
5	Кровля	металлическая	хорош	хорош
6	Полы	деревянные паркетные	хорош	хорош
7	Окна	деревянные	хорош	хорош
8	Двери/ворота	деревянные	хорош	хорош
9	Наружная отделка	облицовка	хорош	хорош
10	Внутренняя отделка	облицовка, окраска	хорош	хорош
11	Коммуникации	вс. скрыты	хорош	хорош
12	Прочие (отметка)	нет		
	Применение технических средств при осмотре			
	Съемка объекта	фотокамера		
	Другие			

Представитель заказчика

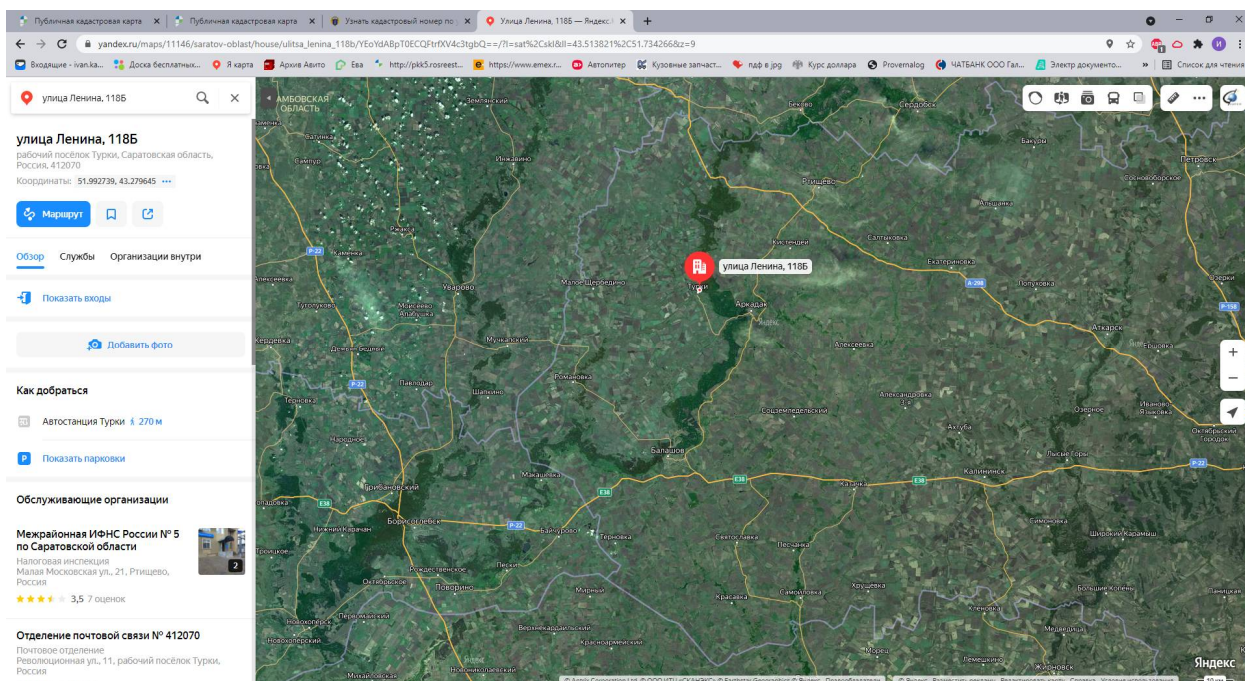
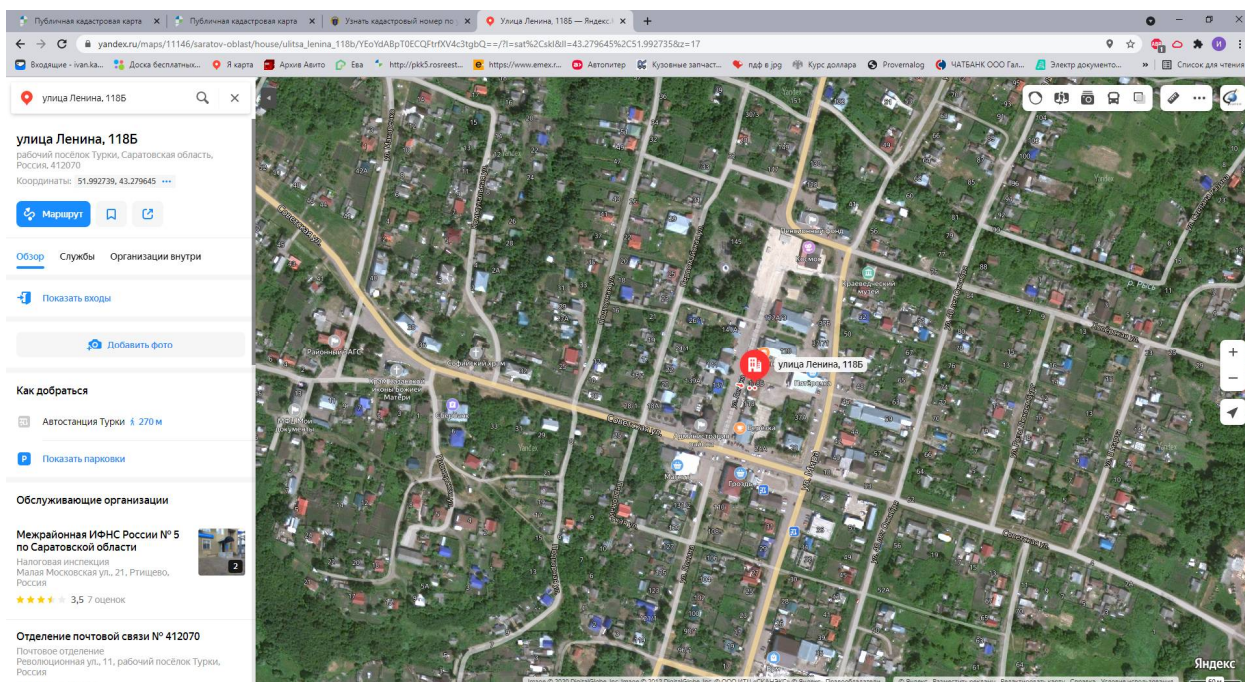
Эксперт

Другие лица

М.П. Представителя заказчика

(Ташкент)

Наименование	Описание
Название населенного пункта	р.п. Турки
Масштаб населенного пункта	6 мас. 500 м.
Расстояние до областного центра км.	800 км.
Расстояние до районного центра км.	—
Месторасположение объекта в населенном пункте (центр, окраина, др.)	центральный часть поселка
Расположение объекта	отрестирован
Характеристика соседей	
С востока	дорожка
С севера	ягмюк
С запада	дорожка
С юга	мостовик
Характеристика улицы, на которой расположен объект	центральный улица
Расположение относительно транспортных магистралей (общественный транспорт)	до автобусной остановки - км 300 м.
Наличие земельного участка	есть.
Размеры земельного участка м кв.	323 м. кв.
Наличие двора	нет
Возможность парковки	есть
Назначение объекта	техническое
Текущее использование объекта	не используется
Варианты использования объекта	склад
Размеры объекта м.	172, 11 м. кв.
Длина	—
Ширина	—
Высота	—
Балансовая стоимость объекта руб.	—
На дату	—
Восстановительная (01 счет)	—
Остаточная	—
Сведения об обременении объекта	нет залогов.
Другие факторы, влияющие на стоимость объекта	
Дополнительные замечания	год постройки 1989 г.



Объекты оценки по адресу: Саратовская область, р-н Турковский, рп Турки, ул Ленина, д 1186

Публичная кадастровая карта

pkk.rosreestr.ru/#search/51.98959972632717.43.3072126260224/14/@5w3tqrnjb?text=64%3A35%3A350215%3A271&type=1&opened=64%3A35%3A350215%3A271

Участки 64:35:350215:271

Земельный участок 64:35:350215:271
Российская Федерация, Саратовская область, городское поселение Турновское, Турновский муниципальный район, рп. Турки, ул. Ленина, земельный участок 1185
магазины

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	64:35:350215:271
Кадастровый квартал:	64:35:350215
Адрес:	Российская Федерация, Саратовская область, городское поселение Турновское, Турновский муниципальный район, рп. Турки, ул. Ленина, земельный участок 1185
Площадь учётная:	323 кв. м
Статус:	Учтённый
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование:	Для размещения объектов торговли
по документу:	магазины
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	207 527,5 руб.
дата определения:	06.10.2021
дата утверждения:	20.10.2021
дата внесения сведений:	25.10.2021
дата применения:	06.10.2021

Публичная кадастровая карта

pkk.rosreestr.ru/#search/51.99270938738883.43.27956173328774/20/@5w3tqrnjb?text=64%3A35%3A350215%3A271&type=1&opened=64%3A35%3A350215%3A271

Участки 64:35:350215:271

Земельный участок 64:35:350215:271
Российская Федерация, Саратовская область, городское поселение Турновское, Турновский муниципальный район, рп. Турки, ул. Ленина, земельный участок 1185
магазины

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	64:35:350215:271
Кадастровый квартал:	64:35:350215
Адрес:	Российская Федерация, Саратовская область, городское поселение Турновское, Турновский муниципальный район, рп. Турки, ул. Ленина, земельный участок 1185
Площадь учётная:	323 кв. м
Статус:	Учтённый
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование:	Для размещения объектов торговли
по документу:	магазины
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	207 527,5 руб.
дата определения:	06.10.2021
дата утверждения:	20.10.2021
дата внесения сведений:	25.10.2021
дата применения:	06.10.2021

Объекты оценки по адресу: Саратовская область, р-н Турковский, рп Турки, ул Ленина, д 1185



Фото №1



Фото №2



Фото №3



Фото №4



Фото №5



Фото №6



Фото №7



Фото №8



Фото №9



Фото №10

Администрация
г. Саратова



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Саратовской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 8 ФЕВРАЛЯ 2006 ГОДА

Документы-основания:

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
ТУРКОВСКОГО РАЙОНА ПО СОСТОЯНИЮ НА 30.12.2005Г.

иные документы:

ВЫПИСКА ТУРКОВСКОГО ФИЛИАЛА ГУП <САРАТОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ БЮРО
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ> ОТ 14.12.2005Г. №
12244/2005

Субъект (субъекты) права:

ОБЪЕДИНЕННОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ТУРКОВСКОГО РАЙОНА
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЛИЦЕ АДМИНИСТРАЦИИ ОБЪЕДИНЕННОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ТУРКОВСКОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Вид права:

СОБСТВЕННОСТЬ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Объект права:

НЕЖИЛОЕ ОДНОЭТАЖНОЕ ЗДАНИЕ

инвентарный номер: 63:247:003:000000260 литер: Акр

назначение: НЕЖИЛОЕ

площадь: 172,1 (СТО СЕМЬДЕСЯТ ДВЕ ЦЕЛЫХ ОДНА ДЕСЯТАЯ) М2 ОБЩ ПЛ

этажность: 1

адрес (местоположение):

САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ТУРКОВСКИЙ РАЙОН, Р.П. ТУРКИ, УЛИЦА ЛЕНИНА, № 118Б

Кадастровый (или условный) номер: 64-64-43/001/2006-146

Существующие ограничения (обременения) права:

НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав
на недвижимое имущество и сделок с ним 8 февраля 2006 года
сделана запись регистрации № 64-64-43/001/2006-146



Государственный
регистратор

Рассказова Е.В.

Серия 64 АБ

№ 263601 *

711642

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
12.10.2021г.			
Кадастровый номер:		64:35:350215:271	
Номер кадастрового квартала:		64:35:350215	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.10.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Саратовская область, городское поселение Турковское, Турковский муниципальный район, рп. Турки, ул. Ленина, земельный участок 118Б	
Площадь, м2:		323 +/- 3.64	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		64:35:350515:19	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		магазины	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Никитин Алексей Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: Турковский муниципальный район Саратовской области	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
12.10.2021г.			
Кадастровый номер:		64:35:350215:271	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Турковский муниципальный район Саратовской области
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 64:35:350215:271-64/085/2021-1 12.10.2021 16:12:12
3	Документы-основания	3.1	Постановление Верховного Совета Российской Федерации, № 3020-1, выдан 27.12.1991
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок

ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

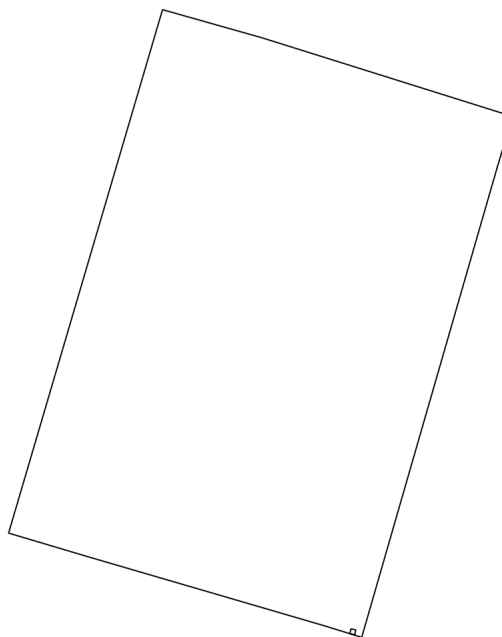
Всего листов выписки: 3

12.10.2021г.

Кадастровый номер:

64:35:350215:271

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300

Условные обозначения:

полное наименование должности

ПОДПИСЬ

инициалы, фамилия

М.П.

Инвентарный номер

63:247:003:000000260

Реестровый номер

26:011205:003:000000260

Кадастровый номер

64:0:0:0:0:0:63:247:003:000000260

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

"САРАТОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ "

Турковский филиал

Технический паспорт

объекта недвижимости нежилого фонда

Нежилое здание

Изготовлен

14.12.2005

адрес объекта :

область

САРАТОВСКАЯ

район (город)

ТУРКОВСКИЙ

населённый пункт

ТУРКИ рп

улица

ЛЕНИНА ул

дом №

118"Б"

корпус №

Назначение

Нежилое здание

Использование

Нежилое здание

I. Сведения о принадлежности объекта

Субъект права	Форма собственности	Доля	Документ-основание	Дата и номер государственной регистрации
Учреждения муниципальные Администрация объединенного муниципального образования Турковского района Саратовской области	Муниципальная собственность	1/1	Выписка из реестра объектов недвижимости муниципальной собственности Турковского района по состоянию на 23 ноября 2005 г.	

II. Общие сведения

Литера	Наименование объекта	Тип объекта (части объекта)	Этаж-ность	Подзем. этаж-ть	Год постр-ки	Год посл. капремонта	Параметр	Тип параметра
A	Нежилое здание	нежилое здание	1	0	1959	-	172,1	Общая площадь (кв.м)
кр.		Крыльцо	1	0	1959	-	0	Общая площадь (кв.м)

III. Исчисление площадей, объемов и иных параметров объектов (частей объектов)

Литера	Формула расчёта площади по наружному обмеру	Площадь застройки	Высота (глубина)	Формула расчёта количества оцениваемых единиц	Кол-во единиц	Единица измерения	Примечание
A	21,00*9,70	203,7	4,05	203,7*4,05	825	куб.м	
кр.	4,04*3,53	14,3	0,85	4,04*3,53	14,3	кв.м	

IV. Определение стоимости объекта и его элементов

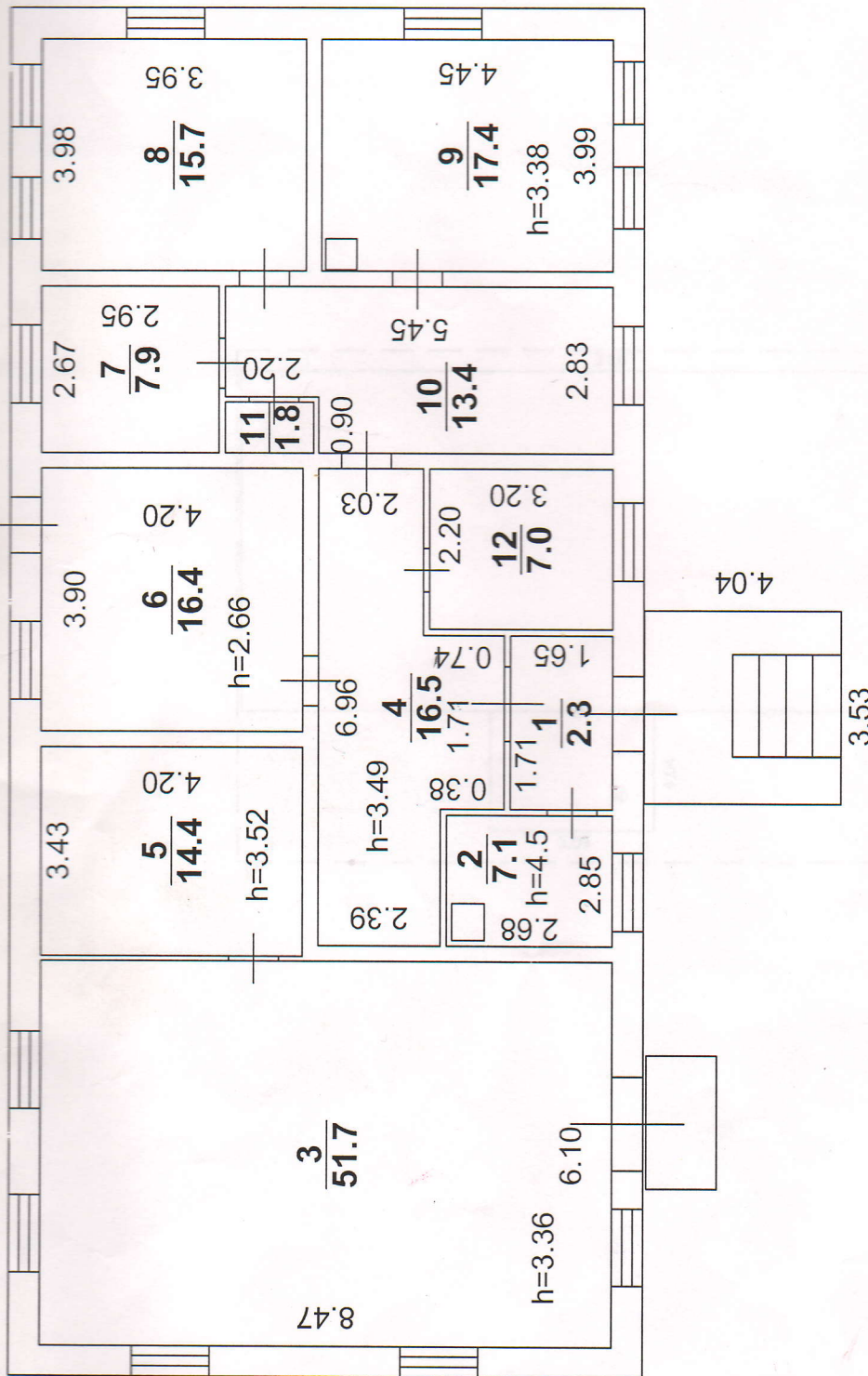
Литера	Сбор- ник	Таб- лица	Раз- дел	Ед. изме- рения	Кол-во единиц	Стоимость единицы	Кэфф. на гр. кап-ти	Попр. на отл-ие от аналога	Прочие коэфф.	Стоимость ед. с попр. коэфф.	Восст. стоимость (цены 69г)	Инфляц. коэф- фициент	Восст. стоим. в ценах т.г.	% износа	Действи- тельная стоимость
А	26,2	51	а	куб.м	825	23,10	0,8	1	1	18,48	15246	41,8485	638023	40	382814
кр.	26,2	138	а	кв.м	14,3	36,10	1,08	1	1	38,99	558	41,8485	23351	16	19615
Итого по объекту											15804		661374		402429

V. Благоустройства, кв.м

VII. Экспликация к поэтажному плану строения

Литера	Этаж	Тип этажа	№ на плане	Наименование помещения	Формула подсчёта площади помещения по внутреннему обмеру	Площадь				Внутр. высота помещения, м
						Основная	Вспомогательная	Общая	Иная	
A	1		1	коридор	1,65*1,71			2,8		2,82
A	1		2	котельная	2,85*2,68-(0,7*0,7)			7,1		4,5
A	1		3	помещение	6,10*8,47	51,7		51,7		3,36
A	1		4	коридор	1,71*2,77+2,30*2,03+2,39*2,95			16,5		3,49
A	1		5	помещение	3,43*4,20	14,4		14,4		3,52
A	1		6	помещение	3,90*4,20	16,4		16,4		2,66
A	1		7	помещение	2,67*2,95	7,9		7,9		2,66
A	1		8	помещение	3,98*3,95	15,7		15,7		2,66
A	1		9	помещение	4,45*3,99-(0,62*0,57)	17,4		17,4		3,38
A	1		10	коридор	5,45*2,83-(0,90*2,20)			13,4		3,38
A	1		11	подсобное	0,82*2,17			1,8		3,38
A	1		12	помещение	3,20*2,20	7,0		7,0		3,49
Итого по 1 этажу						130,5	0,0	172,1		
Итого по литере "А"						130,5	0,0	172,1		
Итого по помещениям						130,5	0,0	172,1		

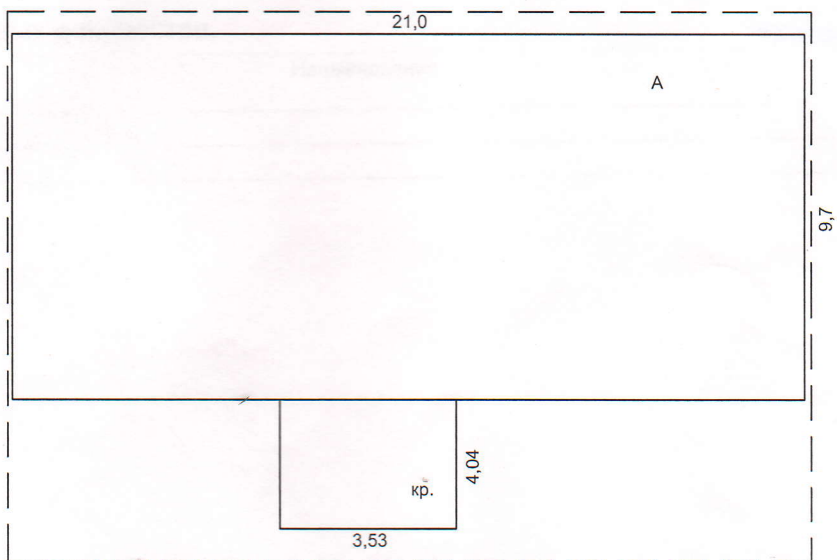
Литер А
H=4,05



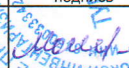
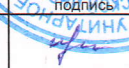
ГУП "Сартехинвентаризация"

Начальник 14.12.2005	Моисеева О.Н.	Позтажний план	Лист 1
Проверил: 14.12.2005	Моисеева О.Н.	Нежилое здание (объекта или части объекта)	Листов 1
Исполнитель: 14.12.2005	Берденкова Н.А.	р.п. Турки, ул. Ленина, д. 118 "б"	К. общ. таб. 1:100





ГУП "Сартехинвентаризация"

Начальник 14.12.2005	Моисеева О.Н.	 подпись	Ситуационный план	
Проверил: 14.12.2005,	Моисеева О.Н.	 подпись	(объекта или части объекта)	Лист 1
Исполнитель: 14.12.2005	Берденкова Н.А.	 подпись	р.п. Турки, ул. Ленина, д. 118 "б"	Листов 1
			(адрес объекта или части объекта)	Масштаб 1:200

VIII. Экспликация площади земельного участка

по документам	Площадь участка			
	застроенная		незастроенная	
	строения	сооружения	грунт	зелёные насаждения
0	218	0	0	

IX. Сведения об обследованиях объекта.

Дата окончания обследования	Вид обследования	Ф.И.О. и подпись исполнителя	Ф.И.О. и подпись проверяющего	Начальник
01.12.2005	Внеплановая инвентаризация	Берденкова Н.А. <i>Н.А. Берденкова</i>	Моисеева О.Н. <i>О.Н. Моисеева</i>	Моисеева О.Н. <i>О.Н. Моисеева</i>



X. Перечень прилагаемых документов.

№ п/п	Наименование	Количество листов
2	Ситуационный план	1
1	Позтажный план	1

Майл.ру: почта, поиск в интернете | Публичная кадастровая карта | Купить коммерческую недвижимость | Свободного назначения, 89.8 м | Поиск в Google

avito.ru/arkadak/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_89.8_m_2236136842

Владение - Иванка... | Доска бесплатных... | Я карта | Ариис Авто | Ева | http://pk5.roost... | https://www.etemk... | Автогитер | Кузовные запчаст... | рад в jpg | Курс доллара | Provenallog | ЧАТБАНК ООО Гал... | Электр документо... | Список для чтения



768 140 ₽

8 916 492-34-49

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

РОСГОССТРАХ
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

№ 2236136842, ☎ 475 (+3)

О помещении
Площадь: 89.8 м²

Расположение
Саратовская область, Турковский р-н, рабочий пос. Турки, Коммунальная ул., 2А



Скрыть карту

РОСГОССТРАХ
Непрофильные активы компании
Росгосстрах

- Офисное помещение в г. Волгодарск, 262.5 м², 4 990 000 ₽
- Нежилое помещение в с. Азотское, 74.3 м², 550 000 ₽
- Нежилое здание 77 м² в п. Плоская, 750 000 ₽

Сообщения

Майл.ру: почта, поиск в интернете | Публичная кадастровая карта | Купить коммерческую недвижимость | Свободного назначения, 89.8 м | Поиск в Google

avito.ru/arkadak/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_89.8_m_2236136842

Владение - Иванка... | Доска бесплатных... | Я карта | Ариис Авто | Ева | http://pk5.roost... | https://www.etemk... | Автогитер | Кузовные запчаст... | рад в jpg | Курс доллара | Provenallog | ЧАТБАНК ООО Гал... | Электр документо... | Список для чтения

768 140 ₽

8 916 492-34-49

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

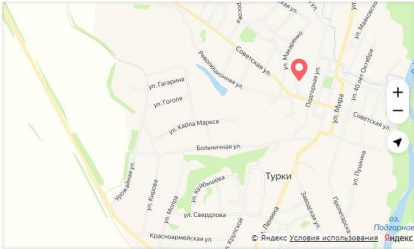
РОСГОССТРАХ
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

№ 2236136842, ☎ 475 (+3)

Расположение
Саратовская область, Турковский р-н, рабочий пос. Турки, Коммунальная ул., 2А



Скрыть карту

РОСГОССТРАХ
Непрофильные активы компании
Росгосстрах

- Офисное помещение в г. Волгодарск, 262.5 м², 4 990 000 ₽
- Нежилое помещение в с. Азотское, 74.3 м², 550 000 ₽
- Нежилое здание 77 м² в п. Плоская, 750 000 ₽

Описание
Продам одноэтажное здание-дом с земельным участком 394 кв. м.

ВКонтакте | Одноклассники | Facebook | Twitter | Email | Telegram | WhatsApp | Messenger | Print | Show more

Показать все

Другие объявления компании



Сообщения

https://www.avito.ru/arkadak/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_89.8_m_2236136842

Новост... | Публичная кадастровая карта | Купить коммерческую недвиж... | Здание, 125.5 м² в Мухомп... | Поиск в Google

avito.ru/muchkapskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_125.5_m_2139773066

Входные - Ivanka... | Доска бесплатных... | Я карта | Арикс Авто | Ева | http://pk5.comest... | https://www.emek... | Автопир | Кузовные запчаст... | лад в жо | Курс доллара | Provenallog | ЧАТБАНК ООО Гал... | Электр документо... | Список для чтения

Коммерческая недвиж... | Поиск по объявлениям | Балашов | Найти

Мухомпский · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Купить · Здание

Здание, 125.5 м²

442 137 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | Вчера в 16:26



8 958 736-19-20

Написать сообщение

АО "Железнодорожная торговая компания" (АО "ЖТК")
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Вячеслав Викторович

№ 2139773066, 761 (+5)

О здании

Площадь: 125.5 м²

Расположение

Саратовская область, Романовский р-н, Романовское

Сообщения

СМТ: секретные данные о пош... | Публичная кадастровая карта | Купить коммерческую недвиж... | Здание, 125.5 м² в Мухомп... | Поиск в Google

avito.ru/muchkapskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_125.5_m_2139773066

Входные - Ivanka... | Доска бесплатных... | Я карта | Арикс Авто | Ева | http://pk5.comest... | https://www.emek... | Автопир | Кузовные запчаст... | лад в жо | Курс доллара | Provenallog | ЧАТБАНК ООО Гал... | Электр документо... | Список для чтения

Саратовская область, Романовский р-н, Романовское
муниципальное образование, пос. городского типа Романовка

Скрыть карту

Здание, 125.5 м²

442 137 ₽

8 958 736-19-20

Написать сообщение

АО "Железнодорожная торговая компания" (АО "ЖТК")
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Вячеслав Викторович

№ 2139773066, 761 (+5)

Описание

Предлагается к продаже здание магазина, общей площадью 125,5 кв.м, расположенное по адресу: Саратовская область, ст. Романовка. Земельный участок находится в субаренде.

Общее состояние объекта удовлетворительное. Хорошая автотранспортная доступность. Инфраструктура в районе развита.

По вопросу осмотра объекта необходимо обратиться по телефону, указанному в объявлении.

Продажа объекта осуществляется на аукционе.

Подробная информация на сайтах: Проперти РЖД, Железнодорожная торговая компания в разделе «Тендеры»

Сообщения

https://www.avito.ru/muchkapskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_125.5_m_2139773066




2 500 000 ₽

8 906 155-53-08

Написать сообщение

Ирина Беридзе
Частное лицо
На Авито с марта 2021

Подписаться на продавца

№ 2100686244, 1311 (+12)

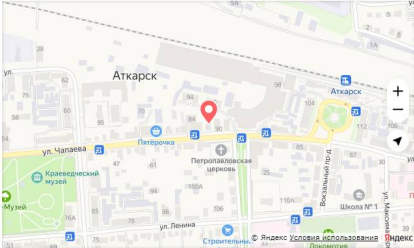
О помещении

Площадь: 560 м²

Расположение

Саратовская область, Аткарский р-н, Аткарск, ул. Чапаева, 88 [Скрыть карту](#)





2 500 000 ₽

8 906 155-53-08

Написать сообщение

Ирина Беридзе
Частное лицо
На Авито с марта 2021

Подписаться на продавца

№ 2100686244, 1311 (+12)

Описание

Продается помещение свободного назначения общей площадью 560 кв.м. Помещение можно использовать под магазин, офис, кафе, склад, сдавать в аренду. В помещении осталось произвести внутренние отделочные работы. Находится в центре города, рядом жд вокзал, магазин «Магнит», удобный подъезд, большая проходимость людей. Здание и земля в собственности, документы оформлены. Реальным покупателям скидка.

Похожие объявления



https://www.avito.ru/atkarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_560_m_2100686244

Элеваторная улица, 23 — Яндекс

pkk.rosreestr.ru/#/search/51.8768338505378,45.0059838805183/20/@5w3tqxjnb?text=51.876922%2045.005979&type=1&inPoint=true&opened=64%3A39%3A30226%3A26

Участки 51.876922 45.005979

Земельный участок 64:39:030226:26
Саратовская область, г. Аткарск, ул. Чапаева, д. 88/2
магазины
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	64:39:030226:26
Кадастровый квартал:	64:39:030226
Адрес:	Саратовская область, г. Аткарск, ул. Чапаева, д. 88/2
Площадь участка, кв. м:	254 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	-
по документу:	магазины
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	294 952,42 руб.
дата определения:	22.03.2021
дата утверждения:	05.04.2021
дата внесения сведений:	13.04.2021
дата применения:	22.03.2021

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/51.8768338505378,45.0059838805183/20/@5w3tqxjnb?text=51.876922%2045.005979&type=1&inPoint=true&opened=64%3A39%3A30226%3A26>

https://www.avito.ru/lopatino/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_300_m_876123006

6 авг, 12:06 18 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 10 сот.

Саратовская область, Балашовский район, Хоперское село, Сельская ул. На карте

В избранное



6 фото

10.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь Статус земли

ПРОДАЕМ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК!
Село Хоперское, в 156 м западнее жилого д.

120 000 ₽ 12 000 ₽/сот.
Следить за изменением цены

+7 906 305-93-87

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Понаблюдайте, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЦИАН. ИПОТЕКА
Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Виктор Сучков
Профи ИРБО
✓ Документы агента проверены
Вариант
Нет отзывов
Опыт работы с 1993 года
Еще 40 объектов

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#) [Принять](#)

[Отзыв о сайте](#)

<https://saratov.cian.ru/sale/suburban/259844849/>

avito.ru/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_2269375681

200 000 ₽

8 962 620-70-68

Написать сообщение
Отвечает около часа

Евгений
Частное лицо
На Авито с августа 2020

№ 2269375681, 125 (+13)

Об участке
Площадь: 11 сот. Расстояние до центра города: 7 км

Расположение
Саратовская область, Балашовский р-н, с. Хоперское [Скрыть карту](#)



Сообщения

https://www.avito.ru/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_2269375681

Балашов - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Поселений (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

180 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 22 сентября в 10:46



8 905 368-94-36

Написать сообщение

Алексей
Агентство
На Авито с апреля 2013
Завершено 6 объявлений

Подписаться на продавца

№ 850412092, ☎ 7477 (+1)

Об участке
Площадь: 10 сот.

Расположение

Сообщения

https://www.avito.ru/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_850412092

Публичная кадастр... | Публичная кадастр... | Село Троицкая... | Входящие - Почта... | Купить земельны... | Участок 30 сот. (ИЖС) | Участок 10 сот. (ИЖС) | 23 объявления - | Поиск на карте | Публичная кадастр... |

ruads.org

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

Назад к поиску

Участок 10 сот. (ИЖС)

balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2236408802

₽250,000

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Вымпел-Коммуникации"
Контакт	Татьяна	Тип	частное
Телефон	89061517460	Номер	2236408802
Адрес	Саратовская область, Балашовский р-н, муниципальное образование Город Балашов, Балашов, ул. 30 лет Победы, 13А	Метро	не задано
Расположение	Россия, Балашов	Дата публикации	Wed Sep 15 2021
Дата обновления	Wed Sep 15 2021	Дата скачивания	Thu Sep 16 2021
Снимок оригинального объявления	открыть		

Продан земельный участок, назначение ИЖС

ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ

Фото отсутствует

<https://ruads.org/>

[balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2236408802](https://ruads.org/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2236408802)